Das Wohnungswesen in Deutschland vor dem Kriege und während des Krieges

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde

der hohen Philosophischen Fakultät

der Friedrich-Alexanders-Universität Erlangen

vorgelegt von

Paul Burgschmidt

aus Lauf a. d. Pegnitz

Tag der mündlichen Prüfung: 29. Juli 1930

1 9 3 1

Buchdruckerei Otto Mauser · Forchheim Obfr., Klosterstr. 16

32:11

Dekan: Prof. Dr. Georg Lippold.
Referent: Dr. Ernst Meier.
Korreferent: Prof. Dr. Hero Moeller.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhalts-Verzeichnis:

Seite

Einleitung 1

I. Teil: Das Wohnungswesen in Deutschland vor dem Kriege.

1. Kapitel: Die Umbildung der Agrar- zu Industriestaaten und der Einfluß auf das deutsche Wohnungswesen, Landflucht — Städtewachstum . . 4

2. Kapitel: Die Wohnungsverhältnisse 10

3. Kapitel: Die Wohnungsreformbewegung . . . 34

4. Kapitel: Die Wohnungspolitik der Vorkriegszeit . . 51

1. Abschnitt: Wohnungsaufsicht, Wohnungspflege, Wohnungsordnungen, Wohnungsämter . . 51

2. Abschnitt: Bauordnungen 57

3. Abschnitt: Bebauungsplan und Stadterweiterung . 61

4. Abschnitt: Die gemeinnützige Bautätigkeit . . 65

A) Die gemeinnützige Bautätigkeit der Arbeitgeber,

a) der privaten Arbeitgeber 66

b) der öffentlichen Arbeitgeber, Reich, Bundesstaaten und Gemeinden 71

B) Die Gemeinden als Wohnungsproduzenten . 73

C) Die Bautätigkeit der privaten gemeinnützigen Bauvereinigungen 78

5. Abschnitt: Die Förderung der Bautätigkeit, im besonderen der gemeinnützigen Bautätigkeit 91

a) die Vergebung von Baugelände . . . 91

b) Gewährung von Darlehen, Kreditanstalten, Kredithilfe 95

5. Kapitel: Bautätigkeit und Wohnungsmarkt vor dem Kriege, unter besonderer Berücksichtigung der letzten Friedensjahre 105

II. Teil: Das Wohnungswesen in Deutschland während des Krieges.

1. Kapitel: Bautätigkeit und Wohnungsmarkt im Kriege . 111

2. Kapitel: Die Kriegswirtschaft im Wohnungswesen und ihre Organisation 152

Seite

3. Kapitel: Die Wohnungsfürsorge während des Krieges 155
4. Kapitel: Der Einfluß des Krieges auf die Wohnungsmietverhältnisse, Mieter- und Vermieterschutz 160
5. Kapitel: Die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes 177
6. Kapitel: Wohnungsbau und Kriegswirtschaft . . 181
1. Abschnitt: Die Baugesetzgebung im Kriege . . 181
2. Abschnitt: Die Wohnungsproduktion unter der Wirkung des Krieges 184
3. Abschnitt: Die gemeinnützige Bautätigkeit und ihre Förderung während des Krieges . . 193
7. Kapitel: Die Wohnungs- und Siedlungsreform im Kriege 213

Schluss 233

Anhang (Tabellen 1–10) 241–262
Tabelle 1: Reinzugänge an Wohnungen (insgesamt) und Kleinwohnungen bezogen auf Tausend des Bestandes 1910–1914 241
Tabelle 2: Die leerstehenden Wohnungen u. Kleinwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand 1905–1914 . 243
Tabelle 3: Zugang und Reinzugang an Wohngebäuden 1914–1918 246
Tabelle 4: Zugang und Reinzugang an Wohnungen (insgesamt) und Kleinwohnungen 1914–1918 . . . 248
Tabelle 5: Zugang und Reinzugang an Wohnungen (insgesamt) und Kleinwohnungen, bezogen auf Tausend des Bestandes 1914–1917 251
Tabelle 6: Anteil der Wohngebäude am Zugang der Gebäude 1915–1918 254
Tabelle 7: Anteil der Kleinwohnungen (Wohnungen mit 1–4 Wohnräumen) am Zugang der Wohnungen insgesamt 1915–1918 255
Tabelle 8: Die leerstehenden Wohnungen, in absoluten Zahlen und im Verhältnis zu je Hundert des Bestandes 1914–1918 256
Tabelle 9: Baugenehmigungen für Neubauten von Wohnhäusern in den einzelnen Halbjahren 1914, 1915, 1916 und 1917 260
Tabellen 10a und b: Wohnungsangebot und voraussichtlicher Wohnungsbedarf nach der Reichswohnungszählung vom Mai 1918,
a) Staaten und Landesteile, b) Städte . . 261

Literaturverzeichnis V

Literatur-Verzeichnis:

I. Einzelschriften:

Albrecht H. Die Baugenossenschaften und der Krieg. Berlin, 1915.

Altenrath J. Das preußische Wohnungsgesetz vom 28. März 1918, Berlin, 1919.

Bericht des Deutschen Vereins für Wohnungsreform f. 1911/12. Frankfurt a/M.

Beuster F. Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege, Berlin, 1915.

Bieber G. Der Wohnungsmarkt und die Bekämpfung der Wohnungsnot. Dissertation, Erlangen, 1925.

Brand W. Wohnungsstatistik. Dissertation, Breslau, 1923.

Brauer Th. Bodenfrage und Arbeiterinteresse. Jena, 1916.

Brentano L. Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten mit besonderer Berücksichtigung Münchens (Vortrag, 1909). Schriften des sozialwissenschaftlichen Vereins der Universität München, Heft 1.

Brumby G. Wohnungsmangel, seine Bekämpfung in Theorie und Praxis. Berlin, 1920.

Budde. Krieg und Hausbesitz, „Krieg und Volkswirtschaft", Heft 9, Berlin 1915.

Damaschke A. Die Bodenreform. Jena, 8. Auflage, 1913. 13. Auflage, 1916.

Damaschke A. Der Neuaufbau der deutschen Familie und die Wohnungsfrage (Kriegerheimstätten). Darmstadt, 1917.

Damaschke A. Kriegerheimstätten — eine Schicksalsfrage für das deutsche Reich. Soziale Zeitfragen, Heft 66. Berlin, 1916.

Denkschrift der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Kgr. Sachsen: Städtischer Kleinwohnungsbau und ländliche Ansiedlung nach dem Kriege. Dresden, 1915.

Dernburg B. Krieg, Wohnungsfrage und Realkredit, Schriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft 3. Berlin, 1915.

Eberstadt R. Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. 4. Auflage, Jena, 1920.

Eberstadt R. Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredites. Jena, 1916.

Eberstadt R. Das Wohnungswesen. Leipzig, Berlin, 1922.

Engler W. Wohnungsgenossenschaften gegen Wohnungsnot. Berlin, 1920.

Eppich E. Das deutsche Baugenossenschaftswesen. Berlin, 1913.

Die Forderungen der deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung, herausgeg. vom Deutschen Verein für Wohnungsreform. Göttingen, 1913.

Freese H. Die Bauverhältnisse in Groß-Berlin vor und nach dem Kriege. Jena, 1915.

Friedrich H. Der Kampf gegen die Wohnungsnot, Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Nürnberg, Heft 9. Nürnberg, 1927.

Fuchs C. J. Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. München, 1917.

Fuchs C. J. ⟨als Herausgeber⟩: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, ein Programm des Kleinwohnungs- und Siedlungswesens. Stuttgart, 1918.

Fuchs C. J. Kriegerheimstätten und Wohnungsfürsorge ⟨Vortrag, 1918⟩; Vorträge der Gehe-Stiftung, Band IX, Heft 3. Leipzig, 1918.

Gasteiger M. Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland. München, 1916.

Gemünd W. Die Kommunen als Grundbesitzerinnen. Stuttgart, 1914.

Gretzschel G. Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk; Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 6. Berlin, 1919.

Gut A. Handbuch der praktischen Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege. Berlin, 1919.

Hamacher Th. Die Kreditgefährdung beim großstädtischen Grundbesitz. Berlin, 1916.

Heiligenthal R. Deutscher Städtebau. Heidelberg, 1921.

Heimkultur, Deutsche Kultur: Heimstättenheft für Kriegsteilnehmer. Wiesbaden, ⟨ohne Jahresangabe⟩.

Heydenreich O. F. Beschreibende und kritische Darstellung der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen. Dissertation, Berlin, 1924.

Jacobi D. Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland, ihre kulturelle Bedeutung und die Grenzen ihrer Wirksamkeit; Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen, Heft 167. München–Leipzig, 1913.

Jaeger J. Die Wohnungsfrage. München, 1909.

Kaase H. Die Zwangswirtschaft im Wohnungswesen. Dissertation, Köln, 1920.

Kafka R. Altes und Neues über das Wohnungsproblem. Berlin, 1919.

Kampffmeyer H. Die Gartenstadtbewegung. Leipzig–Berlin, 1913.

Kampffmeyer H. Wohnungs- und Siedlungspolitik. München–Berlin, 1920.

Kampffmayer H. und Stürzenacker. Wohnungsfürsorge und Ansiedlungstätigkeit nach dem Kriege; Schriften des Badischen Landeswohnungsvereins, Heft 9. Karlsruhe, 1916.

Der Kleinwohnungsmarkt in der Stadt Hamburg während des Krieges und seine mutmaßliche Gestaltung nach dem Kriege; Statistische Mitteilungen über den hamburgischen Staat, Nr. 6. Hamburg, 1919.

Kongreß für Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege ⟨Bericht über die Verhandlungen und Referate⟩. Berlin, 1914.

Koppe J. u. R. Ausgeführte und geplante Kriegerheimstätten. Halle, 1917.

Kraft H. Die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege. Dresden, 1916.

Kuczynski R. Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge. Breslau, 1916.

Kuczynski R. Wohnungsnot bei Friedensschluß? Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 2. Berlin, 1917.

Kuczynski R. Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Berlin, 1917.

Landmann L., Hahn u. Gretzschel: Kommunale Wohnungs- und Siedlungsämter. Stuttgart, 1919.

Lang F. Die deutschen Kriegskreditbanken. Dissertation, Erlangen, 1927.

Lindecke O. Die Beschaffung der zweiten Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. 3. Auflage. Düsseldorf, 1914.

Lindemann H. Die Wohnungsfürsorge in der Uebergangswirtschaft, Kriegshefte des Archivs für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, 8. Heft. Tübingen, 1919.

Luther H. Wohnungs- und Siedlungspolitik nach dem Kriege; Schriften des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Heft 8. Münster, 1916.

Mittelstein M. Bericht über die gegenwärtige Organisation der Miet- und Hypotheken-Einigungsämter in Deutschland, Archiv der hamburgischen Gesellschaft für Wohltätigkeit, Heft 6. Hamburg, 1916.

Morgenroth W. Wohnungsüberfüllung und ihre Bekämpfung in deutschen Städten, Einzelschriften des Statistischen Amtes der Stadt München, Nr. 11. München, 1914.

Muthesius H. Kleinhaus und Kleinsiedlung. München, 1920.

Nußbaum A. Die Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredites. Tübingen, 1917.

Pohle L. Die Wohnungsfrage (I. u. II). Berlin—Leipzig, 1920.
Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, herausgeg. v. Deutschen Verein für Wohnungsreform. Berlin, 1918.

Rusch M. Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen. Dresden, 1914.

Schiele W. Ueber innere Kolonisation und städtische Wohnungsfrage. Spandau, 1913.

Schmittmann B. Reichswohnversicherung, Schriften der Gesellschaft für soziales Recht, 1. Heft. Stuttgart, 1917.

Schumacher F. Die Kleinwohnung. Leipzig, 1917.

Schrader O. Wohnungszwangswirtschaft u. Wohnungsnot. Dissertation, Jena, 1922.
Schriften zur Wohnungsfrage, 1. Heft: Kutzer Th. Reichszuschuß und Mietzinsregelung, 5. Heft: Ettlinger F. Arbeitgeber und Wohnungsfürsorge, 6. Heft: Kampffmeyer H. Wohnungsnot und Heimstättengesetz. Karlsruhe, 1918/1919.

Skalweit A. Die Wohnungszustände in den deutschen Großstädten und die Möglichkeit ihrer Reform, Städtebauliche Vorträge, VI. Vortragszyklus, Heft 6, 1913.

Steinlein J. Die Gestaltung des Wohnungswesens in Nürnberg von 1900—1920. Dissertation, Erlangen, 1923.

Terhalle F. Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt. Jena, 1916.

Unger M. u. Dittrich C. Das Mietrecht im Kriege und in der Uebergangszeit. Berlin, 1919.
Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 94—97. 1901.
Vorwärts in der Wohnungsfrage: Fuchs C. J. Wohnungsfrage und Krieg, Mangoldt K. v. Wohnungsreform durch das Reich. Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 1. Berlin, 1917.

Wagner A. Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, Soziale Streitfragen, Heft XI. Berlin, (ohne Jahresangabe).

Wagner M. Neue Bauwirtschaft, Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 5. Berlin, 1918.

Wagner M. Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege, Finanz- und volkswirtschaftliche Zeitfragen, 34. Heft. Stuttgart, 1917.

Weber A. Die Wohnungsproduktion, Grundriß der Sozialökonomik, VI. Band.

Weiß A. Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden? Berlin, 1922.

Die Wohnungsfrage in Deutschland. Dresden, 1914.

Die Wohnungsfrage und das Reich, eine Sammlung von Abhandlungen, herausgeg. v. Deutschen Verein für Wohnungsreform. Heft 1: Goltz H. v. d. Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich, Heft 3: Kampffmeyer P. Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes, Heft 5: Stübben. Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen, Heft 6: Seutemann K. Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform. Göttingen, 1900 u. 1902.

Wohnungsfrage und Uebergangswirtschaft, Schriften des deutschen Wohnungsausschusses, Heft 3. Berlin, 1917.
Wohnungsfrage und Wohnungsmarkt in Deutschland. Reichszentrale für Heimatdienst, Richtlinien, Nr. 100. Berlin, 1925.
Zur Wohnungsfrage. Wie verschafft man der minderbemittelten Bevölkerung die billigste und zweckmäßigste Wohngelegenheit? Berlin, 1916.
Praktische Wohnungsfürsorge, herausgegeben von J. Altenrath u. H. Vormbrock. Münster, 1914.
Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe, Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Band 30, 1886.
Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege. Internationales Arbeitsamt (Studien und Berichte, Reihe G, Nr. 1). Genf, 1924.
Die Wohnungsreform als Volkswille, Schriften des deutschen Wohnungsausschusses, Heft 4. Berlin, 1918.
Zahn Chr. Wohnungsnot und Mieterschutz. München, 1921.

II. Allgemeine nationalökonomische Literatur:

Philippovich E. Grundriß der Politischen Oekonomie, 2. Band: Volkswirtschaftspolitik, 2. Teil. 10. Auflage. Tübingen, 1921.
Damaschke A. Geschichte der Nationalökonomie. 13. Auflage, Jena, 1922.

III. Amtliches Material:

Reichsgesetzblatt, 1914–1923.
Reichsarbeitsblatt, 8.–16. Jahrgang, 1910–1918.
Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft: Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. 1917.
Denkschrift über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens seit 1914. Reichstagsdrucksache Nr. 3472, Verhandlungen des Reichstages, I. Wahlperiode, 1920, Band 371. Berlin, 1924.
Denkschrift, bearbeitet im Reichsamte des Innern: Die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten. Berlin, 1904.
Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Beiträge zur Arbeiterstatistik, bearbeitet im kaiserl. statistischen Amte, Abt. für Arbeiterstatistik. Berlin, 1910.
Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich, 1919, 1920.
Statistik des Deutschen Reiches, Band 287: Reichswohnungszählung v. Mai 1918.
Die Kriegswohnungszählung vom 16. Mai 1918 in Bayern, Heft 91 der Beiträge zur Statistik Bayerns, herausgeg. v. Statist. Landesamt. München, 1919.

IV. Handwörterbücher, Jahrbücher und Zeitschriften:

Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 3. Auflage, 1911, 4. Auflage.
Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, 1924.
Wörterbuch der Volkswirtschaft, 1898.
Handwörterbuch der Wohlfahrtspflege, 1924.
Kommunales Jahrbuch. 3.–6. Jahrgang, 1910–1914 und Kriegsband, 1919.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, 17.–21. Band, 1910–1916.
Deutsches Statistisches Zentralblatt, 9.–12. Jahrgang, 1917–1920.
Zeitschrift für Wohnungswesen. 12.–17. Jahrgang, Berlin, 1913–1919.
Westfälisches Wohnungsblatt. 4.–8. Jahrgang, Münster, 1914–1918.
Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bayern. 11.–16. Jahrgang, München, 1913–1918.
Kommunale Praxis. 14.–18. Jahrgang, 1914–1918, Berlin.
Zeitschrift für Kommunalwissenschaft. 1. u. 2. Jahrgang, Stuttgart, 1914–1916.
Zeitschrift f. Kommunalwirtschaft u. Kommunalpolitik. 5.–8. Jahrg., 1915–1918.
Mitteilungen des deutschen Vereins f. Wohnungsreform. Frankfurt a/M. 1912–1914.
Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages. 5. und 6. Band, Berlin, 1915–1918.

Einleitung.

Zweck und Sinn dieser Vorbemerkungen sind begriffliche Klarstellung, Abgrenzung und Zielsetzung.

Der Begriff Wohnungswesen — im weitesten Sinne — umfasst alle Zustände und Massnahmen, welche die Behausungsverhältnisse ausmachen bzw. sie betreffen. Eberstadt[1] will den Ausdruck Wohnungs-Wesen nur für normale Verhältnisse angewandt haben, während er bei anormalen, problematischen Zuständen von Wohnungs-Frage spricht. Von dieser Unterscheidung wird hier abgesehen, einmal, weil — auch nach Eberstadt selbst — die Grenze schwer oder überhaupt nicht zu ziehen ist, zum anderen, weil diese getrennte Formulierung nicht durchgehend zum Ausgang der auf diesem Gebiete so zahlreichen Erörterungen und Untersuchungen gemacht wird. Bei dem verwandten Begriff Siedlungswesen ist eine allgemein gültige Definition nicht in Uebung, ebensowenig eine überwiegend anerkannte und durchgehaltene Scheidung gegenüber dem Begriff Wohnungswesen. Zuweilen wird Siedlungswesen als das Umfassendere begriffen, so z. B. im Handwörterbuch der Staatswissenschaften (4. Auflage) als „das vollständige System davon, wie ein Volk seine Arbeits- und Wohnstätten und Verkehrswege anordnet". Spricht oder schreibt man von der Gesamtheit des Gebietes, so findet sich meist der Ausdruck „Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse". Eine Teilbetrachtung aber zwingt jeweils zur Erklärung, was im besonderen Falle beschrieben wird bzw. zur Kritik steht und was, unter Hinweis auf die Notwendigkeit einer Spezialisierung bei der Breite und Fülle des Gebietes, ausser acht gelassen wird.

Bei vorliegender Arbeit handelt es sich um eine Untersuchung des städtischen Wohnungs- und Siedlungswesens, die ländlichen Verhältnisse sind nicht miteinbezogen. Zu dieser Einschränkung kommt noch eine solche in der Betrachtungsweise hinzu. Da hier eine wirtschaftspolitische und wirtschaftsgeschichtliche Arbeit vorliegt, bleiben allgemein-theoretische (Bodenfrage), technische, künstlerische und juristische Fragen unberücksichtigt, es sei denn, dass sie im wesentlichen Zusammenhange stehen mit dem Hauptinteresse, ein

[1] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1920, S. 1/2.

Teilgebiet der Wirtschaft, ein wichtiges Glied der Volkswirtschaft, eben das städtische Wohnungs- und Siedlungswesen in seinen Erscheinungsformen und Wandlungen zu schildern.

Wohnungswesen in Deutschland: In räumlicher Beziehung stehen zu Betracht die Verhältnisse im ganzen Deutschen Reiche. Bei der unterschiedlichen Struktur Deutschlands, im allgemeinen wie auch speziell im wirtschaftlichen, kann eine summarische Schilderung nicht genügen. Vielmehr müssen die Verhältnisse in den Ländern ⟨Bundesstaaten⟩ und Landesteilen, besonders wenn sie von der allgemeinen Linie abweichen, betrachtet werden. Mehr noch, es ist unerlässlich, im einen und anderen Fall die einzelnen Gemeinden zu erwähnen, wenn Bedeutendes oder Symptomatisches auf sie trifft, das in der Zusammenfassung, die immer eine Nivellierung ist, nicht zur Geltung käme. Gerade auf dem Gebiete des Wohnungswesens kommt den örtlichen Verhältnissen die entscheidende Bedeutung zu, weil im Einzelnen grosse Verschiedenheiten bestehen. Diese liegen begründet in der Besonderheit der „Ware Wohnung", die als „immobil" einem interlokalen Verkehr und Ausgleich entzogen ist; die Anpassung des Angebotes an die Nachfrage kann daher naturgemäß nur im Verlaufe eines grösseren Zeitraumes erfolgen.

Wohnungswesen in Deutschland vor dem Kriege und während des Krieges: Die Untersuchung erstreckt sich in zwei annähernd gleichen Teilen auf die Zeit von der Gründung des Deutschen Reiches bis Kriegsausbruch und auf die Kriegsjahre 1914–1918. Daraus schon ergibt sich die Notwendigkeit methodischer Verschiedenheit in der Bearbeitung; wenn einmal über 4 Jahrzehnte, das andere Mal 4 Jahre zur Beobachtung stehen, so muss im ersteren Falle zusammenfassender, mit dem Blick auf das Typische, vorgegangen werden, während für den kürzeren Zeitraum auch Einzelheiten zur Sprache kommen können. Es beeinflusst die Darstellungsweise, dass die eine Zeitspanne im grossen und ganzen normale Verhältnisse umschliesst, die andere mehr als ausserordentliche, und zwei entgegengesetzte Wirtschaftsprinzipien ⟨freie Wirtschaft – staatlich geregelte Wirtschaft⟩ zur Auswirkung kamen. Im ersten Teil, der das Wohnungswesen der Vorkriegszeit behandelt, ist zu zeigen, wie das junge Deutsche Reich, eben erst zum weltwirtschaftlich verbundenen Staat geworden, sein Wohnungswesen unter dem Druck der wirtschaftlichen Entwicklung ausgestaltet. Der zweite Teil schildert die Kriegswirtschaft im Wohnungswesen, die Verhältnisse, die ihr Entstehen verursachten und die Entwicklung, die sie nahm.

Ueber ein Jahrzehnt nach Kriegsende in einer wirtschaftswissenschaftlichen Abhandlung ausführlich über Kriegswirtschaft zu schreiben, könnte sehr wohl als überflüssig erscheinen, wenn es sich wirklich um eine Episode gehandelt hätte, wenn sofort oder allmählich normale Zustände die absonderlichen abgelöst hätten. Dem ist aber nicht so. Vielmehr bedeutet die Kriegszeit für das deutsche Wohnungswesen — es ist dies übrigens ein internationales Problem geworden, wenn auch unterschiedlich im Stärkegrad — einen gewaltigen und folgenschweren Einschnitt. Die Erschütterungen aus dieser Zeit sind noch nicht entfernt abgeklungen und haben Wirkungen hervorgerufen, die eine neue Entwicklung, also keine Rückkehr zu früheren Verhältnissen, darstellen. „Der Wohnungsfrage wird nach dem Kriege eine alle anderen Lebensfragen weit überragende Bedeutung zukommen. Sie wird vorerst die soziale Frage werden. Sie ist es schon heute"[2]. So geschrieben: 1919. Sie ist es noch heute, immer noch; mehr als zehn Jahre nach Kriegsschluss herrscht noch allenthalben Wohnungsmangel. Wiewohl der Keim dazu schon im Wohnungswesen der Vorkriegszeit zu suchen ist und auch die Nachkriegsjahre mit ihren besonderen Krisenverhältnissen die Lage verschärft haben, ist doch der Krieg entscheidend für die Gestaltung des Wohnungswesens zu dem bedeutsamen Problem, das es heute noch ist und aller Berechnung nach noch länger sein wird. Das ist sicher eine Rechtfertigung, diese kriegszeitliche Entwicklung zu schildern und die Komponenten zu zeigen, welche die Kriegswirtschaft (die verwaltungsmäßige, behördliche Bewirtschaftung) im Wohnungswesen nicht zu etwas nur Vorübergehendem, sondern weiterhin und im Prinzip noch jetzt Gültigem werden ließen.

---

[2] Gut A.: Handbuch der praktischen Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, Berlin 1919, Vorwort.

I. Teil:

Das Wohnungswesen in Deutschland vor dem Kriege.

1. Kapitel:

Die Umbildung der Agrar- zu Industrie-Staaten und der Einfluss auf das Wohnungswesen: Landflucht – Städtewachstum.

Der Entwicklungsgang des deutschen Wohnungswesens der Friedenszeit soll in kurzer Fassung gezeigt werden: die natürlichen Voraussetzungen und deren wirtschaftliche und soziale Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt, in den Wohnungsverhältnissen und in der Wohnungspolitik.

Am Ende des 18., zu Beginn des 19. Jahrhunderts ist das Weltbild verändert. Eine neue wirtschaftliche Organisation ist entstanden, geht in die Breite und Tiefe, wird allmählich zum Signum der Zeit: die Verkehrs-Wirtschaft. An dem neuen Gebilde baute eine Vielfalt von Elementen, ohne dass entschieden werden könnte, welches davon das Ausschließlich-Ursächliche, das Primäre gewesen ist; eines bewirkte das Andere, löst Rückwirkungen und neue Anstösse aus; es sind Verflechtungen ganz neuer Art. Technische Neuerungen, Dampf und Elektrizität ermöglichen, schaffen neue Maschinen und Verkehrsmittel – wirken sich wirtschaftlich aus und können es, weil das gleichzeitige Bevölkerungswachstum das Mehr an Menschen stellt, welches Grundbedingung für das Funktionieren der neuen Wirtschaftsform ist. Die Hauswirtschaft erlahmt oder führt nur noch ein – auch sozial – kümmerliches Dasein, die handwerkliche Technik wird abgelöst, zurückgedrängt durch völlig neuartige, bisher unbekannte Einrichtungen: Fabriktechnik und Grossindustrie. Neue Produktionsformen sind es nicht allein; auch der Konsum erfährt seine Wandlungen in schicksalhafter Verbundenheit, Folge sowohl wie Voraussetzung. Das Wirtschaftsleben in seinen beiden Grundformen Erzeugen und Verbrauchen geht nun in neuer Kräfteverteilung vor sich. Die Notwendigkeit heißt: Spezialisierung. Das ist an sich nichts Neues – eine kurze Rückschau soll es zeigen – doch beruht das Besondere in dem erhöhten Maße an Spezialisierung und in dem neuen technischen Gewand, das ein ganz anderes Format erlaubt und sogar gebietet. In der Periode der „Hauswirtschaft" geschieht alle Produktion nur im Hinblick auf den

eigenen Bedarf des Familienhaushaltes, der also zugleich Produktions- und Konsumtions-Gemeinschaft ist. Die nächste „Wirtschaftsstufe", die „Stadtwirtschaft" bringt die allmähliche Lockerung und schließliche Sprengung all dieser kleinen und kleinsten Wirtschafts-Autarkien; die Wirtschafter treten nunmehr im Wege der „Arbeitsteilung" untereinander in engere Verbindung. Es werden im kleinen Kreis nicht mehr alle (oder fast alle) Gegenstände, deren man zu unmittelbarem Verbrauch oder zur Verarbeitung bedarf, geschaffen, sondern nur noch wenige Güter, wofür natürliche Verhältnisse, persönliche Eignung u. dgl. sprechen. Diese Aenderung, es ist dies ein Festlegen auf einen „Beruf", erfolgt im Verlass darauf, dass alle Bedürfnisse nach wie vor gedeckt werden können, weil Andere sich gefunden haben oder finden werden, die — auch in Erwerbsabsicht — herstellen, was allgemein gefragt und abgenommen wird. Die Menschen treten aus ihrer Isolierung und gehen Bindungen ein mit einer Vielzahl von Wirtschaftssubjekten, die in gleicher Weise an der Umstellung teilnehmen. Das bedeutet Erleichterung auf der einen Seite: die Beschränkung in der Herstellung auf nur wenige Güterarten im fachlich begrenzten Rahmen bedeutet Leistungssteigerung im Quantitativen und Qualitativen — aber andererseits auch Schwierigkeiten: da nicht mehr den eigenen Bedürfnissen zufolge, sondern für Absatz produziert wird (in Sombartscher Terminologie: das Bedarfsdeckungs-Prinzip wird abgelöst durch das Erwerbsprinzip), besteht Abhängigkeit von der Abnehmerschaft; das bedeutet zu aller Zeit: Risiko. Die Stadtwirtschaft als die Zeit des Handwerkertums kennt nur den lokalen Markt, ziemlich fest umrissene Kundschaft, was leidliche Uebersicht gestattet. Anders in der neuen Wirtschaftsform, der Verkehrswirtschaft: hier weiten sich die Grenzen, die Nachfragenden wie die Anbietenden treten in grösserer Zahl auf, womit die Ungewissheit über ihre wahre Stärke und den Ort ihrer Niederlassung steigt. Die Notwendigkeit drängt zu neuen Organisationsformen (das Neue besteht im ungeahnten Umfang und in der Selbständigkeit dieser Wirtschaftszweige): zum Handel (in seinen Schattierungen: Großhandel, Kleinhandel usw.) und zum Verkehr, die beide erst ganz kurz durch die technischen Neuerungen ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten haben. Hand in Hand damit gehen auch neue Formen des gesellschaftlichen Lebens; sie sind Auswirkungen einer neuen Denkart, die vom Abstrakten her auch im Konkreten nach Aeusserungen trachtet. Die Forderung nach Freiheit des Individuums treibt weiter ins Wirtschaft-Rechtliche. Freiheit der Wirtschaft wird gefordert — und erreicht: Gewerbefreiheit und Freizügigkeit. Dies erlaubt und

fördert neue Möglichkeiten des Erwerbes, der Wirtschaft, der Niederlassung, der Siedlung. Die Städte werden zu Brennpunkten und Entwicklungsstätten des neuen Wirtschaftens. Hier, wo so viel neue Erwerbs- und Arbeitsmöglichkeiten entstehen, strömen die Menschen massenhaft zusammen und verhelfen den Städten, ob sie nun Industriestandorte oder Handelsplätze sind, zu gewaltigem Wachstum. Diese neuen Formen und Zustände verlangen entsprechende Ordnung. Das System ist zu kompliziert und zu gefährlich, als dass es sich ganz von selbst ohne Reibungen einrichte; so stehen am Anfang ‹nicht bloß, doch da mitunter besonders krass› Unregelmässigkeiten, Härten, Krisen, Elend. Gesetze und Verwaltungsmaßnahmen sollen Unzulänglichkeiten vermeiden, „das neue Etwas" einrenken helfen. Wie ist nun der Rahmen für dieses neue Leben und Wirtschaften? Das Gemeinschaftsgefühl, vielfach noch unbewußt, geht ‹oft nach langen Umwegen: Deutschland vor dem Zollverein› bis zur Sprachgemeinschaft; man empfindet als Volk. Das jeweils Ganze wird zum Organismus: Staat; das wirtschaftliche Leben darin: die Volkswirtschaft. Die Abgrenzung gegen andere Staaten, gegen andere Volkswirtschaften ist verständlich; sie ist im übrigen verschieden im Stärkegrad und ändert sich mit der Zeit. Allmählich greift auch zwischen den Staaten Arbeitsteilung Platz, nachdem das Bewußtgewordensein der verschieden günstigen Produktionsbedingungen den Wunsch zu Gegenseitigkeit, zu Austausch aufkommen ließ: beginnende Weltwirtschaft. Die westeuropäischen Staaten geraden dabei in eine bedeutsame Vormachtstellung: sie werden Industrie-Länder ‹„Export-Industrie-System"› und versorgen mit den industriellen Erzeugnissen ‹produktions- und handelsmäßig› fast die ganze Welt. England voran, dann auch Frankreich und Belgien, viel später erst Deutschland, erleben diese Umbildung und Neuorientierung zu Beginn und in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts. Die Umschichtung der europäischen Volkswirtschaften von Agrar- zu Industrieländern geschah aber auch aus Notwendigkeit. Die Uebersee-Staaten ‹zunächst Nordamerika, dann auch Argentinien und Russland werden zum bedrohlichen Konkurrenten der mittel-europäischen Landwirtschaft, speziell im Getreidebau. Die Landwirtschaft in Deutschland, England und Frankreich verliert so ihre Rentabilität; ein Glück für Mitteleuropa, dass sich ihm, in der Landwirtschaft hoffnungslos benachteiligt, ein Ausgleich und Vorsprung bot: die Industrie! So nur konnte das Bevölkerungswachstum, das andernfalls nicht hätte ertragen werden können und wohl durch Uebersee-Auswanderung verloren gegangen wäre, in den industriell orientierten und damit

Arbeitskräfte heischenden Volkswirtschaften aufgesogen werden. Derart ist das ökonomische Weltbild zu Beginn und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Bevor die ausschließlich deutschen Verhältnisse zur Darstellung kommen, muss und darf einiges Allgemeine gesagt werden über eine neue Teilerscheinung: die Stadt. „Die Industrie hat sich zum grössten Teil in den Gross-Städten niedergelassen. Zugleich aber dürfen wir diesen Satz auch dahin umkehren: Der rasche Aufschwung, den so viele Städte im letzten Menschenalter genommen haben, und der sie allmählich zu Grossstädten anschwellen liess, ist in erster Linie Folge ihrer industriellen Entwicklung“[1]. Die Gründe, warum die Städte, gemeint die Grossstädte, sich so entscheidend zum Standort der Industrien eignen, interessieren in diesem Zusammenhang. Städte sind, vom Wirtschaftlichen her gesehen, — und darin liegt wohl ihr Wachstumsreiz — Marktstätten, Märkte, Umschlagsplätze der Waren und Leistungen. Viele Industrien werden an dem Ort sein wollen, wo durch die Ansammlung vieler Menschen als Konsumenten viel Kauflust entsteht und in der Nachfrage ihre konkrete Aeusserung findet; das werden vorzüglich solche Industrien sein, die ihrer Art nach vom Absatz an Ort besondere Vorteile zu erwarten haben. Dann sind die Städte zu Verkehrsmittelpunkten und Handelsplätzen geworden; Einkauf und Versand lassen sich da leichter, billiger, insgesamt zweckmäßiger bewerkstelligen. Hier können sich die Verkehrsinstitute ebenso wie der Geld- und Kreditmarkt (Bank und Börse) mit grösserer Wirksamkeit einrichten. Das wichtigste aber ist, dass in den Städten eine Unmenge vielfältiger Arbeit zu vergeben ist. Der grosstädtische Arbeitsmarkt hat für beide Teile, für Arbeitgeber wie für Arbeitnehmer, so wesentliche Vorteile, dass allein von hier aus diese gewaltige Anziehungskraft der Städte begriffen werden kann. Der Unternehmer, welcher Art auch, hat in der Regel im Quantitativen wie im Qualitativen genügend Auswahl. Der Arbeiter hingegen oder der, als bisher in der Landwirtschaft Tätige, es erst werden will, drängt in die Stadt, weil sie ihm wirtschaftlich bessere Stellung und grössere Sicherheit, weil Stetigkeit der Erwerbsmöglichkeit verspricht. Je grösser die Stadt, deste bessere Aussicht, auch bei Konjunkturschwankungen und dem dadurch unvermeidlichen Stellenwechsel immer wieder unterzukommen. Daneben besteht der Anreiz der höheren Löhne, die freilich meist durch teuerere Lebenshaltung gegenstandslos werden. Alle diese Einrichtungen, Ueberlegungen, Berechnungen, Wünsche und Hoffnungen brachten diese ungeheure Binnenwanderung zustande, die

[1] Pohle L.: Die Wohnungsfrage, Berlin, Leipzig 1920, S. 20.

um die Mitte des 19. Jahrhunderts in allen europäischen Staaten so grosse Veränderungen in der „räumlichen Verteilung der Bevölkerung" (Philippovich) bewirkte. „Landflucht" und „Zug zur Stadt" sind die Schlagworte, die dieses Geschehen bezeichneten und zur Kritik stellten.

Nach diesem allgemeinen wirtschaftshistorischen Ueberblick sind nun die rein deutschen Verhältnisse zu betrachten. Deutschland musste wegen seiner rückständigen politischen und damit auch wirtschaftspolitischen Verfassung seinen westlichen Nachbarn den Vorsprung überlassen. Während dort die neuen Formen sich entwickeln und mächtig ausbauen, wird hier erst um die Voraussetzungen gekämpft: politische Einigkeit in der Erkenntnis der Notwendigkeit, weil nur ein Volk im grossen, starken Staat, also erst nach Ueberwindung der hemmenden territorialen Zersplitterung, zur Volkswirtschaft reif wird und sie treiben kann. Nach Gründung des deutschen Zollvereins strebt Deutschland in die gleiche Richtung. Die industrielle Entwicklung nimmt, wenn auch anfangs in langsamem Tempo, ihren Lauf, nachdem der Verkehr (die ersten Eisenbahnen) die räumliche Bindung geschaffen hatte.

1816 zählt Deutschland 24,8 Millionen Einwohner, wovon auf die Landwirtschaft 18 Millionen entfallen, während der industriell tätige und handeltreibende Bevölkerungsteil etwas über 6 Millionen ausmacht[2]), d. h.: Deutschland ist ausgesprochener Agrarstaat.

1913 wohnen fast 66 Millionen im Deutschen Reich, von denen nur 26 Millionen (den 18 Millionen waren also in Jahrhundertfrist nur 8 Millionen zugewachsen) der Landwirtschaft zugehören, während die städtische Bevölkerung (,,d. h. im wesentlichen die industrielle und handeltreibende") eine recht bedeutsame Zunahme — von 6 auf 40 Millionen — erlebte. „In den letzten 100 Jahren mussten also allein in unseren Städten für etwa 34 Millionen Menschen neue Wohn- und Werkstätten errichtet werden. Dass unser Volk ein wachsendes Volk ist, bedeutet, dass es ein bauendes Volk sein muss"[2]).

Diese Entwicklung aus anderer Blickrichtung, nämlich unter spezieller Betrachtung der Gross-Städte (worunter die Statistik und darüber hinaus der allgemeine Brauch Städte mit über 100 000 Einwohner versteht) künden die folgenden Zahlen:

1871 zählt das Reich 8 Grosstädte mit insgesamt 1 968 537 Bewohnern = 4,8% der Bevölkerung

[2]) Damaschke Adolf: Die Bodenreform. Jena, 1913 (8. A.), S. 65/66.

1910 zählt das Reich 48 Grosstädte mit insgesamt 13823348 Bewohnern = 21,3% der Bevölkerung.[3]

Der Anteil der auf die Landwirtschaft entfallenden Bevölkerung ist nicht nur im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung, sondern auch absolut ständig und erheblich zurückgegangen; er betrug:

insgesamt:	vom Hundert der Gesamtbevölkerung:
1882: 19222455	42,5 von 45222113
1895: 18501307	35,3 von 49428470
1907: 17681176	29,1 von 64925993

(aus: Stat. Jahrbuch für 1920 S. 12 und Statistik des Deutschen Reiches, Neue Folge, Band 2, S. 4/6. [4])

„Der gesamte ausserordentlich starke Bevölkerungs-Zuwachs ist also den nicht landwirtschaftlichen Berufsarten zugutegekommen"[4]. Wie unterschiedlich der Andrang zu und in den einzelnen Grössenklassen der Städte erfolgte, zeigt deutlich der zahlenmässige „Beweis für die zunehmende Landflucht und zunehmende Verstadtlichung der Bevölkerung:

% Anteil am Zuwachs der Gesamtbevölkerung Deutschlands von 1867–1900:

für Landorte (bis 2000 Einwohner)	1,7
„ Landstädte (2–5000 Einwohner	12,0
„ Kleinstädte (5–20000 Einwohner)	19,9
„ Mittelstädte (20–100000 Einwohner)	27,1
„ Großstädte (100000 u. mehr Einw.)	39,3"[5]

Alle vorstehend genannten Zahlen bekunden eine bedeutsame Umschichtung der Bevölkerung. Der Grund wurde schon genannt: die fortschreitende Industriealisierung, die Umbildung Deutschlands vom Agrar- zum Industriestaat. Die erhöhte Vermehrung der städtischen Bevölkerung allein schuf diesen Zustand nicht; es kommt hinzu eine starke Binnenwanderung aus den landwirtschaftlichen Gebieten in die Städte und Industriezentren. Diese Abwanderung vom Land in die Städte wird für die letzten Vorkriegsjahre (nach Angaben des Reichsarbeitsministeriums: Jahrbuch für Wohnungs-, Siedlungs- und Bau-Wesen; Berlin 1922 S. 16) auf 400000 Köpfe jährlich geschätzt. Diese Erscheinung, die Landflucht, ist mit all ihren Auswirkungen das deutsche Wohnungsproblem der Vorkriegszeit. Professor Sering[6] (in: „Die Verteilung des Grundbesitzes

[3] Denkschrift über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens seit 1914. Reichstags-Drucksache: zu Nr. 3472, Berlin, 4. 2. 1922, S. 3377.
: in der Folge abgekürzt bezeichnet mit: „Denkschrift – Anlage zu Reichstagsdrucksache Nr. 3472".

[4] Denkschrift, Anlage zu Reichstagsdrucksache Nr. 3472, S. 3376.

[5] Kampffmeyer H.: Die Gartenstadtbewegung, 1913 S. 2.

[6] Verhandlungen des kgl. Landesökonomiekollegiums, Berlin 1910.

und die Abwanderung vom Lande") hat nachgewiesen, dass die stärkste Abwanderung aus solchen Gegenden erfolgte, wo Grossgrundbesitz und grossbäuerlicher Besitz hohen Anteil haben. Die dort lebende, vom Landbesitz ausgeschlossene Bevölkerung hat unter solchen Verhältnissen keine Möglichkeit, sich wirtschaftlich zu verbessern, wofür aber in den Städten — darin liegt deren wesentlicher Anreiz — zumal zur Zeit spontaner Entwicklung reichlich günstige Aussicht besteht. Die Landwirtschaft wird entvölkert, ihr entgehen mehr und mehr die Arbeitskräfte; so müssen, da aus dem eigenen Volke nicht mehr genügend Menschen landwirtschaftlich tätig sein wollen, ausländische Arbeiter, besonders zu Saisonarbeiten, herangezogen werden. In die Städte aber ergiesst sich ein breiter und beständig flutender Strom von Menschen; Fabriken und Werkstätten blühen nur so auf und in Massen finden sich die Arbeiter ein, diese zu füllen und zu betreiben.

2. Kapitel:
Die Wohnungs-Verhältnisse.

Die Wohnungs-Verhältnisse bilden, wie im Verlaufe dieses Abschnittes gezeigt wird, in den letzten Jahrzehnten des 19. und für die Zeit unseres Jahrhunderts ein bedeutsames Wirtschaftsproblem, das umso mehr zu wirtschaftswissenschaftlicher Untersuchung führt, als die Entwicklung zu einem allgemeinen Notstand drängt. Vorübergehend oder dauernd herrschen in allen Grosstädten Wohnungs-Mangel und Wohnungs-Mängel. Neben allgemein beschreibenden Berichten (historisch oder kritisch orientiert) vermittelt die Statistik, speziell ihr neuer Zweig, die Wohnungs-Statistik, die Kenntnis der Wohnungsverhältnisse in ihrer vielseitigen Artung. Zu Beginn ihrer Tätigkeit müht sich die Wohnungs-Statistik erst einmal um klare Begriffe und Merkmalsbestimmungen, mit denen dann das Zahlenmaterial gesammelt werden kann und um einheitliche Geltung dieser begrifflichen Grundlagen, was sich bindend und allgemein angewandt recht langsam durchsetzen liess. „Es geben die statistischen Durchschnittsziffern bei der Wohnungsstatistik überhaupt zu ausserordentlichen Bedenken Anlass und bilden insbesondere keine geeignete Grundlage für Vergleiche. Das wichtigste und wertvollste statistische Material über das Wohnungswesen bilden daher die Einzeluntersuchungen, die mit genauen Messungen und Erhebungen über die sozialen Verhältnisse der Bewohner verbunden sind. Durch diese besonderen Wohnungs-Enquêten ist das Verständnis für die Wohnungsfrage mehr gefördert worden als

durch die grossen Ziffernmonumente der üblichen Wohnungszählungen"[1]. Eine andere Begrenzung liegt in der Natur des Objektes: „Die Statistik kann indes die Vorgänge nur erfassen, insoweit sie unter eine zahlenmässige Einheit zu bringen sind; dies ist bei dem Wohnungswesen nicht durchweg möglich"[2]. Immerhin kann und soll auf statistische Ergebnisse nicht verzichtet werden, wenn auch für die frühe Friedenszeit eine gewisse Beschränkung in den Zahlenzitaten geboten ist, weil die Unterschiedlichkeiten in den zugrundegelegten Begriffen wie in der Methode mitunter so erheblich sind, dass örtliche und zeitliche Vergleiche unmöglich werden. Um nur einen kurzen Blick auf die vielen Schwierigkeiten in der Wohnungsstatistik zu werfen, sei erwähnt, dass schon allein die Festsetzung des Grundbegriffes „Wohnung" grosse Mühe machte, weil unklar war, ob das räumliche Element oder das soziale, die Haushaltung, eine Wohnung ausmachen; die gewerbliche Be- und Mitbenützung musste berücksichtigt werden, was natürlich recht ungleichmässig geschah. Die Bewertung der Wohnungsteile nach Heizbarkeit, Zubehör usw. war lange Zeit unklar und deshalb verschieden.

Als Hausform gilt bis zu dieser Zeit in Stadt und Land ganz allgemein das 1- oder 2-Familienhaus und zwar in der Regel zu Eigentum, zum Zwecke des Selbstbewohnens. Dabei ist es nicht geblieben oder doch nur auf dem Lande und in den Kleinstädten; in den Grosstädten entstanden gar bald neue Wohnformen. Die Menschen, durch Beschäftigung angelockt, strömen in die Städte, wo sie Arbeit, aber nicht genügend und nicht entsprechende Unterkunft finden. Die Nachfrage nach Wohnungen ist gewaltig; besonders werden Kleinwohnungen verlangt (man versteht darunter Wohnungen mit 2–4 Räumen einschliesslich Küche), „auf die im Durchschnitt 85% in Industriebezirken 90–95% der Bevölkerung angewiesen sind"[3]. Diese stehen aber nicht in notwendiger Zahl zur Verfügung. Das konnte im Anfang nicht anders sein, weil ja das Angebot der Nachfrage nicht vorauseilen kann, umso weniger, als es sich hier um eine neue, überraschende Erscheinung handelte. Im weiteren Verlauf hätte man freilich eine dahingehende Lösung erwarten können; doch nahm die Entwicklung durch eine eigenartige

[1] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Auflage, Ergänzungsband, Artikel: Wohnungsfrage und Wohnungswesen von Dr. C. J. Fuchs.
Im obigen Fall: Zitat aus: Böhmert, Nachklänge zum Frankfurter Wohnungskongress.

[2] Eberstadt Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Aufl., Jena 1920, Seite 165.

[3] Reichszentrale für Heimatdienst; Richtlinien Nr. 100, Berlin 1925: Wohnungsfrage und Wohnungsmarkt in Deutschland, S. 1.

Verkettung der Umstände einen anderen Verlauf. Die Masse der Wohnung-Suchenden ist wirtschaftlich nicht in der Lage, sich selbst Wohnungsgelegenheit zu schaffen. Man will Wohnungen bereitgestellt bekommen, die man nur mietet, nicht zu eigen haben braucht. Dieses Bedürfnis wird so allgemeiner Art, dass demzufolge ein neuer „Stand" entsteht: die Bauunternehmer. Diese führen die Bauten auf und verkaufen sie, falls nicht auf Bestellung errichtet, an Kapitalisten, die nur mehr „Hausbesitzer" sind in der Absicht, von ihrem Kapital, dem Haus (sehr oft sind mehrere Häuser „in einer Hand"), durch Vermieten der darin befindlichen Wohnungen zu leben; in vielen Fällen entziehen sie sich der ihnen unliebsam scheinenden Verwaltung und bestellen Vertreter, sog. Hausverwalter. — Die Wohnungserstellung geschieht so gut wie ausschliesslich von Privaten. Diese hatten am Bau von Kleinhäusern mit Kleinwohnungen nicht das geringste Interesse, einmal, weil die dafür in Betracht kommende Mieterschaft, überwiegend Arbeiter und Arbeiterfamilien, wirtschaftlich nicht stark genug sind, als dass dies nicht ein Risiko für den Mietpreiseingang bedeutete, zum andern aber, weil Bodenbesitzer in logischer Folge ihrer privatkapitalistischen Einstellung bestmöglichste Ausnützung der Grundstücke durch Stockwerkshäufung und Wohnungseinteilung anstreben. Man will grosse Wohnungen vermieten, die von „gutsituierten" Mietern bezogen werden sollen, man will grosse und hohe Häuser mit viel grossen Wohnungen bauen — und tut es allenthalben. So entsteht und entwickelt sich die neue Hausform, das neue Siedlungssystem: die Mietskaserne. Der private Wille in dieser Richtung konnte sich aber nur durchsetzen, weil Boden- und Wohnungs-Politik dafür günstig war. Die neue Bauart, die neue Wohnform — die Mietskaserne, der Hochbau, das Massenmietshaus und wie die vielfältigen Bezeichnungen für ein und dieselbe Sache noch lauten — ist Folge der behördlichen Vorschriften. „Die Mietskaserne ist das notwendige Produkt des vor dem Kriege herrschenden Systems der Bodenaufteilung"[4]. — Die „Zuständigkeit" für das Wohnungswesen lag nicht beim Reich, sondern bei den Einzelstaaten, jedoch „die praktische Durchführung der städtischen Bodenentwicklung war im wesentlichen in die Hand der Gemeinden gelegt"[5]. Staat und Gemeinde setzen die Baufluchtlinien fest, fertigen die Bebauungspläne aus, erlassen die Bauordnungen. Es soll dies an einem speziellen Fall gezeigt werden, der nicht nur typisch ist, sondern richtungs-

[4] Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Berlin 1917, S. 17.

[5] Eberstadt Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Auflage, Jena 1920, S. 88.

gebend wurde für die Entwicklung des deutschen Wohnungswesens überhaupt: an Berlin. Der Berliner Bebauungsplan wurde 1861—63 geschaffen. „Zur Grundlage des Bebauungsplanes wurde das System der kostspieligen, imposanten Strasse angenommen, das seine gleichartigen, am Reissbrett entworfenen Linien von Strassen und Baublockfiguren in endloser Wiederholung über das Gesamtgelände einer Millionenstadt zog. Die Baublöcke selbst aber wurden planmässig zur Anlage von Mietskasernen eingeteilt, die das Schema der gesamten Bodenparzellierung abgaben"[6]. Der Plan setzte so tiefe Grundstücke fest, dass gar keine andere Hausform als die Mietskaserne, das vielgeschossige Haus mit Seitenflügeln und Quergebäuden, die zumeist einen engen Hof umschliessen, gegeben war. Hohe Häuser bedingen mit Recht breite Strassen, damit auch die untersten Wohnungen noch genügend Licht erhalten. Breite Strassen sind auch Gebot für den modernen Verkehr. Hier aber setzt der Fehler der Berliner Planung ein, dass man an keine Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstrassen dachte, die sich hinsichtlich der Strassenbreite zu unterscheiden hätten. Man wollte ausnahmslos breite Strassen, was tiefe Baublöcke und damit das Massenmietshaus forderte. Man huldigte (wie Eberstadt das nennt) dem „Kultus der Strasse", anstatt auch Wohngebiete mit schmalen Strassen zuzulassen, für die dann die Möglichkeit des Kleinhauses mit Kleinwohnungen vorhanden wäre. Die Bauform steigert im Hinblick auf die erhöhte Nutzbarkeit des Bodens ganz allgemein die Bodenpreise, sodass der Flachbau, das Kleinhaus als unrentabel fallen muss. „Ebensowenig wie die Bebauungspläne tragen die älteren Bauordnungen dem Kleinhause genügend Rechnung. Sie sind vor allem unter den Gesichtspunkten: Standfestigkeit, Feuersicherheit, Verkehrsinteresse aufgestellt und enthalten Forderungen, welche auf die Stockwerkshäufung zugeschnitten sind. Sie enthalten meist keine besonderen Bestimmungen, die den Verhältnissen des Kleinhauses gerecht werden. Es ist im allgemeinen der Grundfehler der deutschen Bauordnungen, dass sie vom Grosshaus als Norm ausgehen. Noch schlimmer war es, dass man solche auf Grossstädte zugeschnittenen Vorschriften schablonenmässig auf Orte übertrug, in denen ganz andere Voraussetzungen galten"[7]. Dieses ganze System hat aber noch eine andere Begleiterscheinung im Gefolge: die Bodenspekulation und zwar in einem Ausmasse, wie es nur in Deutschland, dem Lande des Massenmiethauses, möglich

[6] Eberstadt Rudolf: Das Wohnungswesen, Leipzig-Berlin, 1922, S. 36.
[7] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, herausgegeben von Dr. C. J. Fuchs, Stuttgart, 1918. Artikel: M. Rusch: Die Träger des Kleinwohnungsbaues, S. 250/251.

war. Privatleute sowohl wie verschieden geartete Terrain-Gesellschaften besorgen die Umwandlung des landwirtschaftlichen Bodens in baureifes Gelände soweit sich das Stadterweiterungsgebiet erstreckt. Die Organisation des Bauwesens, an der die Behörden mit verfehlten Vorschriften teilhaben, gestattet gewaltige Bodenpreissteigerungen, aus denen die Bodenspekulanten hohe Gewinne realisieren. Es soll hier nicht gerechtet werden über diejenigen, die dadurch ihren durchwegs erheblichen Vorteil fanden, das Schlimme daran sind die schwerwiegenden Folgen und die Tatsache, dass die Bodenspekulation nicht nur nicht verhindert, sondern geradezu in diese Rolle gedrängt wurde. „Nicht die teuren Bodenpreise sind der Grund dafür, dass nur Mietskasernen gebaut werden, sondern umgekehrt, die Möglichkeit, Mietskasernen zu errichten, macht den Boden teuer"[8]. Hoher Bodenpreis konnte gefordert werden und seine Billigung finden, weil er auf Grund des zu erwartenden Mietertrages errechnet wird, der seinerseits von der Ausnützungsmöglichkeit abhängt. Bestritten in welcher Stärke, steht unabweisbar fest, dass die Bodenspekulation recht eindrücklich wirksam wurde; „sie führt zur Verteuerung des Bodens und damit der Mieten und damit zur Steigerung aller der Wohnungsmißstände"[9]. Die hohen Bodenpreise, die ein rapides Steigen der städtischen Grundrente bedeuten, sind wohl auch die Folge natürlicher Tatsachen, die durch das Steigen der Nachfrage nach Wohnungen gegeben sind, zu einem nicht geringeren Teil aber (der dazu die akute Verschlimmerung bewirkte) die Folge künstlicher Vorgänge, die in ihrer Gesamtheit als Bodenspekulation bezeichnet werden. Der ganze in Frage stehende Zeitabschnitt „wird gekennzeichnet durch die Entwicklung und die schliesslich vollständige Herrschaft der Spekulation auf allen Gebieten des Wohnungswesens. Von der Bereitstellung und Aufteilung des Baulandes bis zum Besitz der fertigen Wohnung ist die Gestaltung des Städtebaues und der Verkehr in Bodenwerten der Spekulation übertragen. Die Bodenparzellierung ist Sache der Spekulation. Die Bauweise, die Hausform und die Wohnungsproduktion werden durch die Spekulation bestimmt. In ihrer Hand stehen Grundeigentum und Hausbesitz"[10]. An dem Beispiel der Bauordnung und des Bebauungsplanes wurde gezeigt, wie sehr die

[8] Zitat v. A. Damaschke aus: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Auland, in Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, Band 95, 1901, S. 59.

[9] Brentano L.: Die Arbeiter-Wohnungsfrage in den Städten mit bes. Berücksichtigung Münchens. (Vortrag 1909): Schriften des sozialwissenschaftl. Vereins der Universität München, Heft 1, Seite 12.

[10] Eberstadt Rudolf, Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920, S. 96.

rechtlichen und verwaltungsmässigen Voraussetzungen bestanden haben, dass die Spekulation sich so entwickeln konnte; doch auch die Organisation des städtischen Realkredites und das ganze Hypothekenwesen mit seinen vielfachen Uebertaxierungen, Ueberbeleihungen und der Aufblähung der 1. Hypotheken waren in einer solchen Verfassung, dass sie die Spekulation herausforderten und in ihrem Wachstum förderten. Mit geringer Anzahlung können Grundstücke und Häuser erworben werden, was meist nur in der Absicht geschieht, zum Zwecke beträchtlichen Gewinnerlöses Handel damit zu treiben. So werden die Häuser im Preise hinaufgeschraubt; die gleichzeitig ansteigende Verschuldung des Hausbesitzes sucht und findet Erleichterung von dieser Last auf Kosten höherer Mietpreise. Von dieser Seite aus wird über das spezielle Gebiet des Wohnungswesens hinaus die Gesamtwirtschaft betroffen. „Seit 1870 steigt der Preis des Wohnbodens allenthalben; parallel dieser Steigerung sind die Mieten für den gleichen Wohnraum höher und höher gesteigert worden. In weiterer Folge haben Industrie, Verkehr und Handel die Warenpreise entsprechend erhöht. Von der Steigerung der Bodenwerte geht also eine Tendenz aus, die zu einer allgemeinen Verteuerung der Lebenshaltung der deutschen Bevölkerung führt. Und diese Verteuerung muss auf die Dauer Rückwirkungen in unserem Aussenhandel herbeiführen, sie bedroht unsere schwer errungene Stellung auf den internationalen Märkten“[11]).

Das Massenmietshaus, in Berlin der 60er Jahre zur Parole geworden, wird zum Typ des Grosstadthauses überhaupt. Dem Vorbild der Reichshauptstadt wird ohne Bedenken nachgeeifert. Der gefährliche Schematismus in Bauordnung und Stadtbauplan, der es in Berlin zu dieser unseligen Entwicklung kommen liess, wird von fast allen (auch den erst werdenden) Mittel- und Grossstädten übernommen. Das „Imposante“ daran ist zu bestechend, als dass Ueberlegungen hätten aufkommen können, ob damit dem eigentlichen Bedürfnis, der grossen Masse billige und doch gute Kleinwohnungen zu verschaffen, nicht in der krassesten Weise zuwidergehandelt wird. Man hat gesagt, ohne ihre (der Mietskaserne) Hilfe würde es nicht möglich gewesen sein, das Wohnungsbedürfniss der in die Städte flutenden Menschenmassen zu befriedigen. Daran ist etwas Richtiges. Zweifellos ist die Entwicklung des Massenmiethauses dadurch begünstigt worden, dass in Deutschland und vor allem in Berlin die Grosstadtbildung besonders hastig vor sich ging. Doch dass es gar kein anderes Mittel gegeben hätte,

[11]) Die Wohnungsfrage in Deutschland. (Vorträge, gehalten auf der internationalen Baufachausstellung in Leipzig), Dresden 1914.
Wuttke Rob.: Wohnungswesen und Wirtschaftspolitik, S. 51.

muss bestritten werden. Man braucht nur auf das Beispiel Englands, der Vereinigten Staaten und Belgiens hinzuweisen, wo man die neue Bauweise vermieden hat. Und auch in Deutschland gibt es heute noch Gegenden, wo unsere alte deutsche Bauweise sich erhalten hat und zwar selbst in Orten, die sich der grössten industriellen Entwicklung erfreuen. Es ist das Gebiet nördlich einer Linie, die sich von Koblenz nach Berlin hinüberzieht" [12]. Diese Unterschiedlichkeit in der Wohnweise derart, dass jenes Gebiet im Nordwesten Deutschlands Ausnahme von der allgemeinen Entwicklung bildet (begründet im zähen Festhalten an alter Wohnsitte!) hält sich Jahrzehnte hindurch. 1910 gibt es in Berlin im ganzen 580114 Wohnungen, von denen sich 71% in Häusern mit mehr als 20 Wohnungen befinden (in einzelnen Stadtteilen mehr als 90%). „In Stettin wohnte annähernd die Hälfte aller Haushaltungen in Mietskasernen, in Breslau annähernd zwei Fünftel, in Posen reichlich ein Drittel. Anderseits ist die Mietskaserne in den Westen unseres Vaterlandes bisher noch kaum eingedrungen. In Düsseldorf betrug der Prozentsatz 0,8, in Cöln 0,4, in Essen 0,3" [13].

Die Zusammendrängung der Wohnenden oder wie dies die statistische Terminologie nennt: die Wohndichtigkeit „ist in einzelnen Bezirken verschiedener Städte, insbesondere in den neueren Stadtteilen, nicht allein sehr gross, sondern hat in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhdts. vielfach zugenommen. — Der Begriff dieser Dichtigkeit ist aber ein sehr verschiedener. Er kann die Anzahl der Personen umfassen, welche auf einem Grundstück, auf der Flächeneinheit, in einem Hause, in einer Wohnung, in einem Zimmer oder endlich in einer Raumeinheit zusammengedrängt wohnen" [14]. Soferne die Untersuchung im Hinblick auf Grundstück oder Haus angestellt wird, nennt man die betreffende zahlenmäßige Aufmachung: die Behausungsziffer („Anzahl der Bewohner auf ein bebautes Grundstück"), eine für die Beurteilung der Wohnverhältnisse besonders bedeutsame Zahl; sie zeigt an, welche Hausform in einer Stadt vorherrscht, wie die Bodenparzellierung beschaffen ist und wie sich diese Verhältnisse in den einzelnen Zählperioden entwickeln" [15].

[12] Skalweit A.: Die Wohnungszustände in den deutschen Grosstädten und die Möglichkeit ihrer Reform. Aus: Städtebauliche Vorträge, VI. Vortragszyklus, Heft 6, 1913, S. 12.

[13] Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, Berlin 1916, S. 1.

[14] Hdwrtbch. d. Staatsw., 4. Auflage, Ergänzungsband, Artikel: Wohnungsfrage und Wohnungswesen (Fuchs, Dr. C. J.)

[15] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920, S. 166.

Entwicklung der Behausungsziffer:[16]

Städte:	1864	1867	1871	1875	1880	1885	1890	1895
Berlin:	50,0	51,26	56,84	57,88	60,62	66,9	72,87	71,97
Breslau:	—	—	46,0	45,0	45,0	49,25	49,70	51,2
Dresden:	30,0	30,0	32,0	32,0	31,53	34,53	35,12	36,33
Frankfurt a/M.:	16,27	14,59	16,83	16,52	17,79	18,56	19,56	—
Hamburg:	—	—	26,0	—	—	15,62	17,60	—
Leipzig:	34,0	35,0	37,0	38,0	39,0	41,01	33,72	35,2
München:	—	—	—	25,8	26,3	28,7	31,0	33,5
Charlottenburg:	—	—	—	—	—	29,19	41,88	49,02

Eberstadt führt in seinem Handbuch den zahlenmäßigen Nachweis, daß die sog. „offenen" Städte (wie Berlin, Breslau usw.) bedeutend höhere Behausungsziffern haben als Festungsstädte (deren Zahl bewegt sich zwischen 10 und 20) und auch höhere Ziffern als die Industriestädte, die sich vielmehr „eine den Anforderungen des Kleinwohnungsbaues entsprechende Bauweise bewahrt haben"[17]. „Die Dichtigkeit, bezogen auf Grundfläche, Grundstücke und Gebäude hat in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts fast in allen Städten ziemlich stetig zugenommen"[18]. Nur die Wohndichtigkeit, bezogen auf die einzelne Wohnung, die „Belegungsziffer", nimmt seit den 70er Jahren ab, dies „beruht nicht auf einer Besserung des Wohntypus, sondern vor allem auf dem rapiden Rückgang der Geburtenhäufigkeit"[19]. — Die gesteigerte Wohndichtigkeit betrifft in erhöhtem Maße die kleinen und kleinsten Wohnungen, einige markante Zahlenreihen seien zum Beweis angeführt:

In Berlin lebten 1867: 290.000 Menschen
1890: 676.475 „
1895: 710.322 „

in Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer (Familien mit durchschnittlich 5 Köpfen),

1867: 6.000 Personen
1890: 8.324 „
1895: 10.403 „ [20]

in Wohnungen ohne alle Heizgelegenheit (Familien mit durchschnittlich 4 Köpfen)

Für das Jahr 1900 bestehen folgende Angaben: „In den größten preußischen Städten hat nahezu die Hälfte der Bevölkerung, teil-

[16] Lindemann H.: Wohnungsstatistik, in: Schriften d. Vereins für Sozialpolitik, Band 94, 1901, S. 285.
[17] Eberstadt R.: Das Wohnungswesen, Leipzig—Berlin 1922, S. 51.
[18] Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen.
[19] wie 17 S. 56.
[20] wie 18.

weise sogar darüber, nicht mehr als eine Wohnung von 1 heizbaren Zimmer mit oder ohne Zubehör oder sogar nur eine Wohnküche ohne heizbares Zimmer zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses"[21]). Auf die „Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer" entfielen:

	in Berlin:	Breslau:	Magdeburg:	Halle:
% der Wohnungen:	50,38	47,53	50,58	47,68
% der Bevölkerung:	43,64	40,87	45,84	42,98

Barmen:	Posen:	Königsberg:*)	
61,83	50,93	56,42	
54,87	44,81	54,14	[21])

Die ständige Zunahme der Wohndichtigkeit führte natürlich zu unhaltbaren Zuständen, die die Statistik und der allgemeine Sprachgebrauch mit Wohnungsüberfüllung bezw. Uebervölkerung bezeichnen. „Eine allgemein anerkannte Definition des näheren Begriffes der Wohnungsüberfüllung gibt es in Deutschland z. Zt. noch nicht. Man versteht unter ihr wohl eine übermäßig starke Belegung der Wohnungen mit Menschen, es fehlt aber eine einheitliche genauere Feststellung, von welcher Bewegungsgrenze die Ueberfüllung einer Wohnung beginnt, welchen Maßstab man dabei zur Messung der Wohnungsbesetzung überhaupt zugrundelegt, wie bei der Bestimmung der Grenze der Ueberfüllung die verschiedenen Räume einer Wohnung, wie Zimmer, Küche, Kammer, Vorräume usw. behandelt werden, wie man die verschiedenen Wohnungsinsassen, Erwachsene, Kinder usw. in Rechnung stellt und anderes mehr. Daß über diese Punkte keine Einheitlichkeit der Auffassung besteht, erklärt sich allerdings leicht aus der großen Schwierigkeit, bei der Vielseitigkeit der in Betracht kommenden Bestimmungsgründe eine allgemein gültige, von Willkürlichkeiten freie Abgrenzung des Begriffes der Wohnungsüberfüllung zu finden." „Die beste Grundlage zur Bemessung des Grades der Wohnungsbelegung ist ohne Zweifel in der Feststellung des Luftraumes zu erblicken, der aus physikalisch-biologischen Gründen für die Wohn- oder Schlafräume erforderlich ist, um gesundheitsschädliche Einflüsse für die Wohnungsinsassen zu vermeiden"[22]). Als häufigst genannte Mindest-Forderung, die auch in behördlichen Vorschriften Eingang gefunden hat, gilt in

[21]) Fuchs C. J.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, Aufsätze und Vorträge zur Wohnungsfrage, 1917. Aus: I. Die Wohnungsnot 1904, S. 8 und 9.

*) Die Zahlen für Königsberg sind aus dem Jahre 1905.

[22]) Morgenroth W.: Wohnungsüberfüllung u. ihre Bekämpfung in deutschen Städten. Wohnungsstatistische Untersuchungen. München, 1914. (Nr. 11 der Einzelschriften des statist. Amtes der Stadt München). S. 5.

Wohn- und Schlafräumen 10 cbm Luftraum für jeden erwachsenen Wohner (bei entsprechender Minderung für Kinder). Diese Methode, teilweise angewandt, ließ die schon bemerkte verschiedenartige Durchführung zu, je nachdem die Merkmale angesetzt wurden. So sind die wenigen Zählungen nicht einheitlich genug, wozu sie auch noch der Vollständigkeit ermangeln, da sie keine Rücksicht nehmen auf die oft recht unterschiedliche Tag- oder Nacht-Ueberfüllung der Wohnungen. Voraussetzung ist natürlich unbedingt, daß der Luftraum aller der Untersuchung bezw. Zählung zu unterziehenden Wohnungen ausgemessen ist oder wird. Dies bedeutet aber einen so erheblichen Kostenaufwand, daß die Wohnungsstatistik im wesentlichen deshalb (neben dem Umstand, daß ein umfangreicher technischer Apparat dazu nötig wäre) diese relativ genaueste Methode fallen ließ. „Nur wenig deutsche Städte haben deshalb den Kubikinhalt der Wohnungen durch Ausmessung der Räume erhoben und zwar sind dies in erster Linie die bayer. Städte München (1904/07), Nürnberg (1901/02), Fürth, Augsburg und Lechhausen (auf Veranlassung der bayerischen Staatsregierung)"[23]. Vereinzelte Abmessungen fanden noch statt in Breslau, Bremen, Posen, Königsberg und Dresden. Die Zahlen der Münchener Erhebung, jener deutschen Wohnungsstatistik, bei der die größte Zahl der Wohnungen zur Ausmessung gekommen ist, lauten:[24]

Bei 10 cbm Mindestluftraum für jede Person waren 0,6 % aller Wohnungen überfüllt, bei 15 cbm: 4,6 %.

Ueberfüllte Schlafräume:

bei 10 cbm Mindestluftraum p. c.: 7,8 % aller Wohnungen
bei 15 cbm „ p. c.: 28,2 % „ „

(„In den bayerischen Zuchthäusern kommt auf den Zellengefangenen 22 cbm Luftraum, dagegen auf den freien Münchener im Ostende 10 cbm bei 12,1 %, 15 cbm bei 34,3 % aller Wohnungen"[25]). Die Wohnungsstatistik mußte sich zu anderen Merkmalen entschließen, die bewußt weniger gut sind, doch den Vorteil der Einfachheit und Billigkeit haben: man nimmt die Zahl der auf den Raum, auf das (heizbare oder nicht heizbare) Zimmer einer Wohnung durchschnittlich entfallenden Bewohner zum Maßstab der Uebervölkerung der Wohnungen. Es ist nicht verwunderlich, daß auch bei dieser Erhebungsart recht langsam eine Einheitlichkeit zustande kam, die Beurteilung,

[23] Morgenroth W.: Wohnungsüberfüllung u. ihre Bekämpfung in deutschen Städten. München, 1914. S. 24.
[24] wie 23, S. 36.
[25] Brentano L.: Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten mit bes. Berücksichtigung Münchens. Vortrag 1909, München, S. 6.

was als überfüllt und was als nicht oder noch nicht überfüllt gelten soll, wird denkbar verschieden vorgenommen. So bedauert Prof. Morgenroth, daß es an einer allgemein anerkannten Skala fehle, die „die zweckmäßig abgestuften Gruppen stärkerer und schwächerer Belegungsgrade der Wohnungen"[26] bindend angibt. Das Statistische Jahrbuch deutscher Städte erklärt solche Wohnungen als überfüllt, die mit 6 und mehr Personen in Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer oder mit 11 und mehr Personen in Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern besetzt sind. „In diesem Sinne waren von je 1000 Einzimmerwohnungen übervölkert":[27]

Städte:	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905
Berlin:	195,5	168,6	167,4	165,8	134,2	119,8	—
Breslau:	152,1	187,1	181,0	179,4	157,3	147,6	133,3
Dresden:	—	161,0	167,3	175,5	168,8	150,5	—
Frankfurt a/M.:	—	—	127,7	100,0	43,0	82,6	—
Alt-Leipzig:	139,9	—	195,3	171,2	154,5	135,8	109,0

Und von je 1000 Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern waren übervölkert, d. h. mit 10 oder mehr Bewohnern belegt:

Städte:	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905
Berlin:	20,7	15,2	17,1	15,3	10,9	9,6	—
Breslau:	13,7	25,4	23,0	—	15,8	14,9	12,3
Dresden:	—	28,0	25,2	29,6	28,6	—	—
Frankfurt a/M.:	—	—	20,3	18,6	7,8	9,7	—
Alt-Leipzig:	39,4	—	50,2	35,8	25,2	23,6	13,6

Die Tabellen verdeutlichen die allmähliche Abnahme der überfüllten Wohnungen. Die Ursachen liegen in einem Anwachsen des Volkswohlstandes, aber auch in der Abnahme der Familiengröße, wofür in der sinkenden Geburtenziffer der Hauptgrund liegt: „In Deutschland ist die Zahl der auf eine Haushaltung im Durchschnitt entfallenden Personen von 1871—1900 nach und nach von 4,70 auf 4,60 gesunken"[28]. Gerade an dieser Stelle ist des weitverbreiteten Uebelstandes zu denken, daß kinderreiche Familien so ungemein schwer Unterkunft finden konnten. Die Hausbesitzer wollen nur kinderlose Ehepaare oder solche mit wenig Kindern aufnehmen. „Es ist notorisch, daß manche Vermieter schon Familien mit nur

---

[26] Morgenroth W.: Wohnungsüberfüllung u. ihre Bekämpfung in deutschen Städten. München, 1914. S. 25.

[27] Pohle L.: Die Wohnungsfrage. Berlin-Leipzig, 1920. I. S. 68/69.

[28] Pohle L.: Die Wohnungsfrage. Berlin-Leipzig, 1920. I. S. 70.

3 Kindern zurückweisen"[29]). „Fälle der Kündigung bei Geburt eines Kindes werden häufig berichtet"[30]). Mit gutem Grund darf angenommen werden, daß diese Umstände ein wesentliches Teil-Motiv für den Geburtenrückgang darstellen. „Die Kinderbeschränkung wird in der städtischen Bevölkerung immer mehr sich ausdehnen, wenn wir nicht den unglücklichen Kasernentypus durch die weiträumige Bauweise wenigstens von jetzt ab abzulösen beginnen"[31]). Ein genaueres, weil mehr ins Detail gehende und im übrigen umfassenderes Zahlenmaterial liegt allein für das Jahr 1905 (also ohne zeitlichen Vergleich) vor (nach Angaben des statistischen Jahrbuches deutscher Städte, XVI, S. 449):

[29]) Zeitschrift für Wohnungswesen (herausgeg. v. Dr. H. Albrecht und Dr. Altenrath), Berlin. XII. Jahrgang (1913/14), Heft 21, Artikel Dr. Lindecke: Die Wohnungsnot — bes. der kinderreichen Familien — und die Aufgaben der gemeinnützigen Bautätigkeit.

[30]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens. Jena, 1920, S. 211.

[31]) Grotjahn A.: Geburtenrückgang. 1914, S. 346 (nach Eberstadt-Handbuch S. 211).

Die übervölkerten Wohnungen am 1. Dezember 1905.

Stadt	1 hzb. Zim. mit 6 und mehr Bew.		2 hzb. Zim. mit 11 und mehr Bew.		Zus.		1 hzb. Zim. mit 6 und mehr Bew.		2 hzb. Zim. mit 11 und mehr Bew.		Zus.		1 W' R. mit 6 u.	2 W' R. mit 11 u.	Zus.	
	Küche nicht als heizb. Zimmer gerechn.						Küche als heizb. Zimmer gerechn.									
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	An.	Anz.	%
Altona	1773	4,39	60	0,15	1833	4,54	43	0,10	23	0,6	66	0,16				
Berlin	24024	4,59	416	0,08	24440	4,67	546	0,10	109	0,02	655	0,13	297	68	365	0,07
Breslau	6694	5,86	182	0,16	6876	6,02	2387	2,09	97	0,08	2484	2,17	1651	69	1720	1,5
Charlottenburg	1600	2,84	73	0,13	1673	2,97	60	0,11	10	0,02	70	0,12	42	6	48	0,08
Erfurt	1155	5,10	116	0,51	1271	5,61										
Essen (1906)													7	9	16	0,03
Hamburg	5399	2,96	263	0,14	5662	3,10	108	0,06	60	0,03	168	0,09	1	2	3	0,00
Kiel	341	1,03	34	0,10	375	1,13	5	0,02	5	0,02	10	0,03				
Königsberg	4550	9,13	80	0,16	4630	9,30	298	0,60	69	0,14	367	0,74	179	10	189	0,38
Leipzig	3692	3,22	295	0,26	3987	3,48	90	0,08	43	0,04	133	0,12	7		7	0,01
Lübeck	1330	6,07	32	0,15	1362	6,22	231	1,05	9	0,04	240	1,10	16	1	17	0,08

Aus: Eberstadt-Handbuch, Seite 204, Tabelle 20. „Als Wohnräume (in Tabelle abgekürzt: „W' R") waren zu rechnen: die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer einschl. der zu Wohnzwecken benutzten Mansarden- und Bodenräume und die Küche". (Nach Morgenroth a. a. O. S. 28/29).

Der Begriff der Wohnungsüberfüllung seitens des Statistischen Jahrbuches deutscher Städte, wie er in der vorausgegangenen Tabelle als Kriterium verwandt wurde, erfuhr starke Ablehnung. Im Hinblick darauf, daß in England eine Wohnung schon dann als übervölkert gilt, wenn mehr als 2 Personen auf das Zimmer treffen, wurde die deutsche Zählart als sehr problematisch oder gar als untauglich erklärt, weil sie Wohnungen als noch nicht überfüllt betrachtet, die nach allgemein menschlichem Ermessen fraglos so geheißen werden müssen. So geht die viel geteilte Meinung dahin, daß mit solcher Statistik „der Maßstab ein viel zu günstiger" sei[32]). Den zahlreichen Kritiken mit Vorschlägen für andere Methoden wird kein durchschlagender und einheitlicher Erfolg zuteil; dennoch werden da und dort nach anderen Merkmalen Untersuchungen über Wohnungsüberfüllung angestellt. So z. B. 1905 bei der Wohnungsaufnahme in Berlin, wo Wohnungen als überfüllt gewertet werden, in denen mehr als 4 Personen auf 1 heizbares Zimmer entfallen. M. Neefe hat in Breslau anläßlich der dortigen Wohnungszählungen eine Nacherhebung betreffs der Wohnungsüberfüllung vorgenommen und dabei als Uebervölkerung solche Wohnungen begriffen, die mit 0 oder 1 heizbaren Zimmer mehr als 5 Personen bezw. mit 2 heizbaren Zimmern mehr als 9 Personen beherbergen. Demgemäß ergeben sich für Breslau überfüllte Wohnungen in % aller Wohnungen:

1880:	11,7 %	1895:	8,5 %
1885:	11,1 %	1900:	7,4 %
1890:	10,2 %	1905:	6,2 % [33]).

Nach englischem Vorbild d. i. Wohnungsüberfüllung bei mehr als 2 Personen auf den Wohnraum stellt Kuczynski Zahlen für 1910 auf; „der Anteil der Bevölkerung, der in solchen Wohnungen hauste", betrug in Berlin 16 %, Breslau 20 %, Dortmund 29 %, Düsseldorf und Essen 25 %, Köln und München 14 %, Charlottenburg und Chemnitz 11 %, Halle 10 %, Kiel 9 %, Dresden 7 %, Hamburg 6 %, Leipzig 4 %, Hannover 2 %[34]).

Das Mietshaus der neuen Art ist in den meisten Fällen Hochhaus. Die Stockwerkshäufung bringt die ungünstigen Wohnungen in den erhöhten Stockwerken in eine stärkere Anteilziffer.

---

[32]) Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage u. Wohnungswesen.

[33]) Morgenroth W.: Wohnungsüberfüllung u. ihre Bekämpfung in deutschen Städten. München, 1914. S. 36.

[34]) Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Berlin, 1917. S. 9.

Von 1000 bewohnten Gebäuden hatten in Berlin:

	nur Erdgeschoß	4 u. mehr Stockwerke	Kellerwohnung
1864	79	152	400
1875	56	271	454
1880	53	336	683
1890	23	466	571
1895	36	671	— [35].

Seit dem baupolizeilichen Verbot der Kellerwohnungen — in Berlin 1887 — nehmen diese hier wie überall allmählich ab. Wohnungen im 4. und 5. Stock, prozentual gegenüber allen Wohnungen, machen 1910 aus: in Berlin und Breslau 20%, Dresden 13%, Hamburg, Kiel, Leipzig 10%, dagegen ‹die schon erwähnte Ausnahme in der Nordwestecke Deutschlands› in Köln, Düsseldorf, Essen, Lübeck, weniger als 1% [36].

Eine auch sozial ‹und in diesem Sinne nicht unwirksame› unerfreuliche Begleiterscheinung des Mietskasernensystems ist die Hinterwohnung ‹d. h. die Wohnung im Hinterhaus, im Seitenflügel, im Quergebäude, deren Fenster zumeist nur auf einen kleinen, lichtarmen Hof gehen›. „Ihr Anteil an der Gesamtheit der Wohnungen stieg in Berlin von 28% i. J. 1861 auf 48% i. J. 1910. Außerhalb Groß-Berlins ist er wohl durchweg geringer. Immerhin betrug er z. B. in Magdeburg 33%, in Köln 21%" [37]. Eine spezielle Betrachtung der Klein- und Kleinst-Wohnungen ‹mit nicht mehr als 2 Wohnräumen› liefert das Ergebnis, daß von 100 derartigen Wohnungen Hinterwohnungen waren i. J. 1910 in Berlin 70, Berlin-Schöneberg 79, Charlottenburg 68, Magdeburg 61, Köln 39. „In keiner dieser Städte aber überstieg bei den Wohnungen von 7 und mehr Wohnräumen der Anteil der Hinterwohnungen 2%" [38].

Man braucht erst gar nicht aus den vielen Schriften, die über die Wohnungsnot besonders der ärmeren Klassen der Bevölkerung berichten, zitieren — die angeführten Zahlen besagen mit aller Deutlichkeit, wie schlimm und schier unhaltbar die Zustände waren, die einen so großen Teil der Wohnerschaft betrafen. Das alles wird aber noch verschlimmert durch die Benützung der Wohnräume. „Bei den kleinen überfüllten Wohnungen dienen dieselben Räume ja nicht allein zum Aufenthalte bei Tag, sondern auch als Schlafräume und es werden in ihnen auch mancherlei für die Gesundheit nicht zuträgliche

---

[35] Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage u. Wohnungswesen.
[36] Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Berlin, 1917. S. 6/7.
[37] wie 34 S. 7/8.
[38] wie 36 S. 8.

Arbeiten ⟨Kochen, Waschen, Bügeln⟩ vorgenommen. Dazu kommt dann noch der Krebsschaden der Heimarbeit"[39]⟩. Ein anderes Uebel besteht darin, daß vielfach Familien-Fremde in den Wohnungen Aufnahme finden. Die Gründe hierfür sind mannigfaltig; einmal ist die Nachfrage nach wohnungsmäßiger Aufnahme in Familien groß, weil nach der ganzen wirtschaftlichen Struktur viel junge, ledige, alleinstehende Menschen, die in den Städten Beschäftigung finden, keine eigenen Wohnungen unterhalten, vielmehr nur einmieten wollen; dann aber um Miete zu sparen und der häufigen wirtschaftlichen Notlage abzuhelfen, finden sich viele Familien bereit, solche Wohngelegenheit — Suchende aufzunehmen. Nun wurde auch schon Erwähnung getan, daß die Abneigung der Bauherren gegen Kleinwohnungen einen Mangel an dieser Wohnungstype aufkommen ließ; so mieten viele Familien, die Kleinwohnungen suchen aber nicht finden können, größere Wohnungen nur deshalb, weil sie sich darauf verlassen, daß sie solche After-Mieter erhalten werden, die ihnen den „Luxus" einer größeren Wohnung ermöglichen. Hier unterscheidet man zwischen Aftermietern in der damaligen Bezeichnung von „Chambregarnisten", die einen Wohnraum zu ihrer ausschließlichen Benützung haben und „Schlafleuten", auch „Schlafgänger" genannt, denen es nur auf die Schlafgelegenheit ohne sonstigen besonderen Wohnzweck ankommt. Daß solche Gepflogenheiten, das Schlafgängerwesen weit mehr als die Zimmerabvermietung, „zu den schwersten Schädigungen in den Kleinwohnungsverhältnissen"[40]⟩ führen müssen, leuchtet ohne weiteres ein. Die vermietenden Familien sind gezwungen, sich bis aufs äußerste einzuschränken und werden in den meisten Fällen noch so gestört, daß man von einer familiären Geschlossenheit nicht mehr sprechen kann. Wenn Erwachsene, Kinder und Schlafleute ⟨oft ohne geschlechtliche Trennung⟩ auf kleinstem Raum zusammenhausen bzw. schlafen, da können gesundheitliche und sittliche Gefahren und ⟨eine Unmenge von Berichten bestätigt es!⟩ Schadensfälle nicht ausbleiben. Dazu führt die weitverbreitete Bettennot zur schichtweisen Belegung. „Von der Gesamtzahl der Haushaltungen machten diejenigen mit Einlogierern in Prozenten aus"[41]⟩:

	Berlin:	Breslau:	Frankfurt a/M.:	Bremen:	Hamburg:
1880:	22,9	—	20,8	11,1	21,2
1890:	23,9	17,6	24,6	15,3	25,0
1895:	20,8	14,3	22,0	14,3	20,5
1900:	20,2	15,6	25,18	17,6	20,07

[39]⟩ Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage u. Wohnungswesen.
[40]⟩ Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens. Jena, 1920, S. 206.
[41]⟩ Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage u. Wohnungswesen.

„Der Anteil der Haushaltungen, die Abmieter-Chambregarnisten und Schlafgänger aufgenommen haben, betrug im Jahre 1910 in München 28, Frankfurt a/M. 23, Charlottenburg, Hamburg, Leipzig 22, Berlin 20, Bremen und Kiel 19, Dresden und Königsberg 16, Halle 14, Breslau und Essen 13, Köln 11, Barmen 6%. In der Gesamtheit der deutschen Großstädte betrug er 18%“[42]).

In diesen überfüllten Wohnungen, denen dazu noch genügend Luft und Licht abgehen, sind die Krankheitsfälle (Säuglingssterblichkeit, Kinderkrankheiten, Infektionskrankheiten aller Art, bes. aber die Tuberkulose) häufig und hartnäckig. „Die Besiedelungsdichte und das Wohnen in hohen Stockwerkshäusern, das dem Großstädter reichlichen Aufenthalt und Bewegung im Freien unmöglich macht, ist als hauptsächlichste Ursache für die Verschlechterung der Konstitution der Großstädter anzusehen“[43]). Also wurden die Aerzte und Hygieniker auf den Plan gerufen, sie untersuchten die Zusammenhänge zwischen Gesundheitsschädigung und Wohnungswesen, wobei Ueberfüllung, schlechte Beschaffenheit und sinnwidrige Benützung der Wohnungen gleicherweise verhängnisvoll wirkten. Die eigentlichen, sachlichen Mängel sind „Verfall, Feuchtigkeit, Ungeziefer, schlechte und ungenügende Abortanlagen“[44]).

Diesen Mängeln würden sich bestimmt die Mehrzahl der davon geplagten Bewohner nur zu gerne durch Wohnungswechsel, sofern dadurch bessere Wohnungen zu erreichen wären, entziehen, wenn nicht Wohnungsmangel sie daran hinderte. Eine gedrängte Betrachtung des Wohnungsmarktes gibt darüber Aufschluß. Zunächst sei einiger Besonderheiten des Wohnungsmarktes, gemessen am allgemeinen Marktbegriff, gedacht. Die Zusammenführung an einem Marktort wie bei den Mobilien ist natürlich ausgeschlossen, alle Objekte sind zerstreut und nicht transportabel, das bedeutet Schwierigkeiten in der Abstimmung von Angebot und Nachfrage, dazu die Unmöglichkeit interlokalen Ausgleichs. Dann tritt am Wohnungsmarkt das Kaufmoment zurück, die meisten Wohnungen stehen nur (als Folge allgemeinen Willens der Nachfragenden) zur Miete bereit. Als solche unterscheiden sie sich nicht nur nach Lage (im Stadtgebiet, im einzelnen Haus), Größe und Beschaffenheit, sondern auch im Bestand, ob neu oder nach versdiieden langer oder intensiver Benützung vermietbar. Das Objekt, die Wohnung, erfordert einen ziemlichen Kapitalaufwand, wie auch die Neuerstellung einmal

---

[42]) Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. S. 10.
[43]) Flügge C.: Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedlungen. Jena, 1916. S. 123 (nach Eberstadt: Das Wohnungswesen. Leipzig-Berlin, 1922, S. 65).
[44]) Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen.

wegen des rein bautechnischen Vorganges, aber auch wegen der organisatorischen Begleitumstände geraume Zeit beansprucht, sodaß die Anpassung des Angebotes an die Nachfrage allein aus diesem Grunde nur verhältnismäßig langsam vor sich gehen kann.

Das Wohnungsangebot besteht in der Zahl der beziehbaren Wohnungen, wobei gemäß der unterschiedlich gerichteten Nachfrage weniger die Gesamtzahl maßgebend ist, sondern die Zahl der Wohnungen pro Wohnungsklasse ⟨große, mittlere und kleine Wohnungen⟩. Die Vermehrung des Angebotes erfolgt im wesentlichen durch Neubau, zu einem geringfügigen Teil durch Wohnungsteilungen. Bei der Verminderung des Wohnungsbestandes spielen die Fälle des Hausverfalls ⟨mit Abbruch⟩ und der elementaren Vernichtung eine weitaus geringere Rolle als die Umwandlung von Wohnräumen zu Geschäftslokalen, was in der Regel Entzug von Wohngelegenheit bedeutet. Die Wohnungsproduktion privater Art kann nicht dem Idealbild entsprechen, daß sie reibungslos der Nachfrage folgt, sie ist viel zu sehr, besonders durch ihren großen Kapitalbedarf, in das allgemeine Wirtschaftsgeschehen verflochten, als daß sie unabhängig davon ihr eigenes Leben führen könnte. „Vielmehr liegen die Dinge oft so, daß die Bautätigkeit gerade dann eine Einschränkung erfährt, oder doch ein besonders starkes Zurückbleiben hinter dem Bedarf zeigt, wenn die Nachfrage eigentlich ihre Ausdehnung erfordern würde"[45]. Der Grund liegt in der allgemeinen Wirtschaftslage, die bei konjunktureller Anspannung kein oder nicht genügend Kapital für Investitionen im Wohnungsbau freiläßt oder erst wieder, wenn die Konjunktur abgeflaut ist, was dann allerdings auch auf die Wohnungsnachfrage verringernd wirkt, ein Dilemma, dem bei der privatkapitalistischen Orientierung der Bauwirtschaft nicht zu entrinnen ist. — Die Wohnungsnachfrage bildet sich aus den Wünschen und Bedürfnissen der Wohnungssuchenden, einer schon gar nicht uniformen, vielmehr mit unendlicher Individualität auftretenden Menschenschar. Nicht die Bevölkerung ⟨mit ihren Schwankungen in Bestand und Gliederung⟩ ist es, welche Wohnungen innehat oder beziehen will, sondern die Summe der ⟨verschieden großen und gegliederten⟩ Haushaltungen, ausgedrückt in der „Haushaltsziffer". ⟨„Der Haushalt ist die Wirtschaftsführung eines einzelnen oder einer Mehrheit von Personen, unter dem Gesichtspunkte einer Ordnung ihres Güterverbrauchs betrachtet"[46]⟩. Die Statistik scheidet neben dem hier nicht interessierenden öffentlichen Haushalt die Privathaushalte in Familien-,

[45] Pohle L.: Die Wohnungsfrage. Berlin-Leipzig, 1920. I. S. 114.
[46] Philippovich E. v.: Grundriß der Politischen Ökonomie. Tübingen, 1920 ⟨15. Auflage⟩. I. Band, S. 407/408.

Einzel- und Anstalts-Haushaltungen. Für 1905 lauten die Zahlen: „über 92 % aller Haushaltungen sind Familienhaushaltungen, über 95,3 % der Bevölkerung lebten in solchen“[47]. Wohnungsbedarf tritt, abgesehen vom Wohnungswechsel, auf, wenn eine neue Haushaltung gegründet wird. In der Regel geschieht dies mit der Eheschließung, doch sind die Ausnahmen gar nicht so selten wie es scheinen könnte, indem Eheschließung und Hausstandsgründung oftmals zeitlich nicht zusammenfallen, oft auch das eine das andere gar nicht bedingt (z. B. Wiederverheiratung). Hiezu kommt der Zuzugsüberschuß aus Wanderungsbewegung und der schon erwähnte örtliche Wohnungswechsel, die Umzüge. 1912 zählt die Statistik — Vierteljahrshefte der Statistik des Deutschen Reiches 1912, Heft 2 — 14,3 Millionen Haushaltungen, 1871 gab es deren 8,7 Millionen.

Alle diese Momente in ihrem Zusammenwirken machen den Wohnungsmarkt aus, der aber immer nur ein örtlicher ist und unabhängig (wenigstens bis zu einem gewissen Grade) von den Situationen an anderen Orten seine Entwicklung erfährt. Sinn des Marktes ist Bedürfnisbefriedigung und umso vollkommener ist der Zweck dieser Organisation erfüllt, je besser der Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage vonstatten geht, so, daß die Wünsche beider Parteigruppen bestmöglich gedeckt sind. Das zu erreichen ist wohl auf keinem Gebiet so schwer wie beim Wohnungswesen. Bei der Vielzahl der Komponenten sind häufige und große Schwankungen unvermeidlich, bes. bei Städten, in denen das Wirtschaftsleben mit seinen konjunkturellen Veränderungen entsprechend sprunghaft vor sich geht. Um dem Rechnung tragen zu können, hat sich als üblich herausgebildet, das Angebot stärker zu halten, als der augenblickliche Bedarf erfordert, d. h., daß Wohnungen für noch nicht vorhandenen, doch höchstwahrscheinlich eintreffenden Bedürfnisfall leer bereit stehen. Die Zahl, die angibt, wieviel Wohnungen (insgesamt oder nach Wohnungsklassen) an einem Ort leerstehen, ist die Leerwohnungsziffer, die in besonderem Maße das Kriterium für die Beurteilung des Wohnungsmarktes darstellt, wenigstens im Hinblick auf das Quantitative (als dem eigentlichen Gebiet der Statistik). Aus diesem Grunde haben die Leerwohnungszählungen so große Bedeutung erlangt. Man sucht einen Maßstab und findet, daß ein Wohnungsvorrat, d. h. ein Bestand an leerstehenden Wohnungen von 3 % aller vorhandenen Wohnungen normal sei, weil er nach allgemeiner Erfahrung genüge, um eine Wohnungsbedarfsteigerung im üblich erwarteten Rahmen ohne Schwierigkeiten decken zu können.

---

[47] wie 46.

Bei einem Leerwohnungsvorrat in annähernd dieser Höhe wird Wohnungsmangel und Wohnungsüberangebot vermieden. Man bezeichnet dies als die „Hasse'sche Regel" (1893). Wohnungsstatistiker und Wohnungswirtschaftsspezialisten haben theoretisch und praktisch Untersuchungen angestellt, ob dieser Satz von 3 % generelle Gültigkeit haben könne, ob er zu niedrig, ob zu hoch sei usw. Als Zusammenfassung dieser Erörterungen und Ueberprüfungen kann gesagt werden, „daß es einen für alle Städte gültigen Normalsatz nicht geben kann, daß aber für jede einzelne Stadt auf Grund längerer Erfahrungen insbesondere hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses wohl derjenige Satz gefunden werden könnte, bei dem sich Mieter- und Vermieterinteressen am ehesten das Gleichgewicht hielten"[48]. Dennoch läßt man den Satz von 3 % als leidlich gutes Behelfsmerkmal gelten, besonders soweit er die Wohnungen insgesamt betrifft, während man für den Markt der Kleinwohnungen überwiegend der Meinung ist, daß hier der Vorrat an Leerwohnungen größer sein müsse, um den angespannten Anforderungen an diese Spezialwohnungsklasse zu entsprechen. „Es hat sich doch gezeigt, daß dieser Prozentsatz ein überaus brauchbarer und sicherer Gradmesser ist. Es ist ferner immer wieder festgestellt worden, daß der Prozentsatz an leerstehenden Kleinwohnungen in der Regel geringer und zwar oft ganz erheblich geringer ist als der allgemeine Durchschnitt und wenn man dieser Tatsache dann gegenüberstellt, daß die Rate der leerstehenden Kleinwohnungen eigentlich größer sein müßte, weil hier viel lebhaftere Schwankungen und heftige Bedarfssteigerungen entsprechend den Konjunkturbewegungen aufzutreten pflegen, so wird man den Durchschnittssatz von 3 % als das Mindestmaß der erforderlichen leerstehenden Wohnungen unbedingt anerkennen müssen"[49]. Die Statistik kann mit der Leerwohnungsziffer freilich nur die rohen Zahlenergebnisse stellen, ob eine höhere Leerwohnungsziffer auf erhöhte Bautätigkeit oder auf Nachfrageminderung, aus welchen möglichen Gründen, zurückzuführen ist bezw. ob eine niedrigere Ziffer die Folge stärkerer Nachfrage oder nachlassender Bautätigkeit ist und warum die Kräfteverschiebungen erfolgten, das läßt sich den Zahlen nicht ablesen oder erst nach mancherlei Kombination mit anderen Zahlenergebnissen, hier muß wohl in den meisten Fällen die Einzeluntersuchung berichtsmäßig aufklären. Dennoch, der relativen Anschaulichkeit halber, seien einige Leerwohnungsziffern wiedergegeben:

[48] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart, 1918 Art Feig J.: Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. S. 50.

[49] Zeitschrift für Wohnungswesen. XII. Jahrgang, Heft 18, 1914, Artikel: Altenrath: Die Wohnungsnot.

Leerwohnungsziffern für Berlin:[50]

1867:	5,6	1886:	2,08		
1873:	0,59	1896:	5,15	1900:	0,44
1879:	7,78	1897:	4,71		

Der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen:[51]

	Wohnungen überhaupt			Wohnungen mit 1 heizb. Zimmer			Wohnungen mit 2 heizb. Zimmern		
	1890	1895	1900	1890	1895	1900	1890	1895	1900
Berlin	3,14	5,65	0,44	1,66	4,73	0,27	3,79	6,02	0,32
Breslau	8,04	5,68	1,92	7,00	4,98	1,09	8,64	4,48	1,51
Köln	7,50	4,12	–	–	5,49	–	–	3,80	–
Frankfurt a/M.	3,29	–	1,80	1,24	–	2,52	2,17	–	1,51
Hannover	1,25	–	1,47	0,42	–	0,78	1,71	–	1,26
Magdeburg	–	5,33	0,77	–	5,65	0,18	–	4,73	0,29
Charlottenburg	–	12,25	1,66	–	11,40	0,57	–	12,16	0,54
Königsberg	1,92	6,18	2,84	1,50	0,15	1,80	1,98	0,27	3.34
Altona	2,27	4,40	1,10	–	2,56	0,83	–	–	1,87

Die Zahlen lassen fast durchwegs eine erhebliche Abnahme des Leerwohnungsvorrates erkennen, eine Tendenz, die sich bei den kleineren Wohnungen im verstärkten Maße kundgibt. „Der Vorrat von leerstehenden Wohnungen ist regelmäßig umso geringer, je kleiner die Wohnung ist und umgekehrt"[52].

Bei Betrachtung der Wohnungsverhältnisse bleibt noch ein bemerkenswertes und viel erörtertes Problem: die Mietpreise. Es wurde schon in anderem Zusammenhange dargelegt, daß das Städtewachstum als natürliche Triebkraft und die Bodenspekulation als künstliches Gebilde die Bodenpreise ganz außerordentlich zum Steigen brachten. Die Preisauftreibung des zu Bauzwecken in Frage kommenden Bodens, woran die Spekulation so schwerwiegenden Anteil hat, trifft auch den nicht zu bebauenden Teil, das „Straßenland" und bedeutet so eine doppelte Erhöhung, weil dieser hohe Preis bei Straßenherstellung auf die Wohnungsmieten abgewälzt wird. Als der hohe Bodenpreis zur Norm wird ⟨er konnte es werden im Hinblick auf die Stockwerksausnützung⟩, ist eine andere Bauart als das hochgeschoßige Mietshaus gar nicht mehr möglich, soll nicht die Rentabilität des in den Grundstücken angelegten Kapitals leiden.

[50] Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen.
[51] Jäger J.: Die Wohnungsfrage. München, 1909. S. 37.
[52] Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen.

Hohe Bodenpreise bedingen letzthin logischerweise hohe Mietpreise: „die Mieten sind vom Bodenpreis abhängig, die bloße Möglichkeit einer Erhöhung der Mieten erhöht unmittelbar den Bodenpreis, und der gesteigerte Bodenpreis legt wiederum die Notwendigkeit einer Forderung der höheren Mieten sofort fest“[53]. Die Mietpreise sind bei der Mannigfaltigkeit der Wertbestimmungsgründe einer Wohnung äußerst verschieden, je nach Orts- und Stockwerkslage, nach Größe, Hausalter, Ausstattung usw. wird sich der Mietpreis stellen. Dazu kommen dann die interlokalen Verschiedenheiten, die in wirtschaftlichen und außerwirtschaftlichen Tatbeständen begründet sind. Dadurch ergibt sich ein so breites und dabei sehr differenziertes Bild, daß die Statistik nur obenhin gliedern kann. „Immerhin lassen sich aus den statistischen Zahlen, und namentlich aus den fortlaufenden Ziffern der Zählperioden innerhalb der gleichen Stadt, bestimmte Richtungen der Mietpreisentwicklung feststellen. Die Mieten zeigen in Deutschland bis zum Jahre 1914 ein starkes und stetiges Ansteigen“[54]. Als Beispiele seien angeführt: in Berlin beträgt der durchschnittliche Mietpreis einer Wohnung i. J. 1873 Mk. 513 und steigt auf Mk. 674 i. J. 1892, die Miete auf den Kopf der Berliner Bevölkerung wird für 1870 auf Mk. 103 berechnet, für 1901 auf Mk. 195. Für Leipzig beläuft sich die Mietzinssteigerung von Mk. 132 auf Mk. 189 für die Zeitspanne von 1867—1890, jeweils für 1 heizbares Zimmer berechnet[55]. Vor allem die Entwicklung der Kleinwohnungsmieten, die eine recht beträchtliche Steigerung — stärker als bei den anderen Wohnungsklassen — erfuhren, gab Anlaß zu Untersuchungen und Erhebungen. Namentlich der Verein für Sozialpolitik (Schriften, Band 145, Leipzig, 1914) hat sich dieser besonderen Materie angenommen. Als Hauptergebnis fand man in den deutschen Großstädten für den Zeitraum 1890—1910 eine durchschnittliche Mietssteigerung von 30—35 %. München überbietet z. B. diesen Satz ganz bedeutend, indem dort von 1895—1912 die Verteuerung 50 % betrug, wovon 30 % auf die kurze Zeitspanne von 1905—1912 entfallen. Nach den Wohnungserhebungen für das Jahr 1910 führt R. Kuczynski den Beweis, daß „je kleiner die Wohnung, desto teurer die Miete!“[56]. Zu diesem Zweck sind die Wohnungen in 1-, 2- und 3-räumige gegliedert und die darauf treffenden Mietpreise innerhalb der Großstädte verglichen. Es ergab sich, daß die

[53] M. Moska in Eberstadt R., Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1920, S. 125).
[54] Eberstadt R.: Das Wohnungswesen, Leipzig—Berlin 1922, S. 61.
[55] Jäger J.: Die Wohnungsfrage. München, 1909. S. 38.
[56] Die Wohnungsfrage und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart, 1918. Art. Kuczynski R.: Miete und Einkommen. S. 29.

Wohnräume in 1-räumigen Wohnungen teuerer sind als in 2-räumigen, welche ihrerseits die 3-räumigen im Preise übertreffen. „Daß dies nicht etwa darauf beruht, daß der einzelne Wohnraum in den kleinsten Wohnungen größer wäre als in den größeren Kleinwohnungen, geht z. B. aus Sondererhebungen hervor, die in Köln und Königsberg im Jahre 1910 unter Berücksichtigung der Fläche und des Luftraums vorgenommen wurden", darnach stellt sich z. B. in Köln der Preis für 1 cbm bei 1-Raum-Wohnung auf Mk. 3.52, bei 2-R'-W' auf Mk. 2.99, bei 3-R'-W' auf Mk. 2.66[57]).

Diese Betrachtungen führten zu der Relation „Miete und Einkommen". Um die Mitte des 19. Jahrhunderts war die herrschende volkswirtschaftliche Meinung, besonders vertreten durch Spezialuntersuchungen von W. Roscher und Ed. Engel, daß alle Schichten der Bevölkerung einen ungefähr gleichen Einkommensteil (Engel errechnet 12 %) für Wohnung anlegen. Dem damaligen Leiter des statistischen Büros der Stadt Berlin, Schwabe, gelang es, mit seiner statistisch aufgebauten Untersuchung (1865), das Gegenteil zu beweisen: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, die er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung verausgaben muß". Diese Erkenntnis gilt von da ab als das sog. „Schwabesche Gesetz" so gut wie unangefochten, denn die Zahlen beweisen eindeutig, daß tatsächlich der Teil des Einkommens, der für Wohnung ausgegeben werden muß, umso viel mehr ausmacht, je niedriger das Einkommen ist und umgekehrt. Die Schwabe'schen Zahlen für Berlin des Jahres 1867 lauten: für Wohnungsmiete muß in Prozenten des Einkommens angelegt werden:[58])

bei	900	Mk.	24,1 %	bei	6000	Mk.	20,6 %
„	1500	„	22,1 %	„	12000	„	15,1 %
„	3000	„	27,6 %	„	30000	„	9,2 %
„	4500	„	23,4 %				

Aehnliche Verhältniszahlen lassen sich unschwer aus allen Städten bringen. 1905/06 werden in 16 sächsischen Städten diesbezügliche Untersuchungen angestellt, die ergeben, „daß, wenn das Einkommen, mit Einrechnung des Einkommens aller Familienangehörigen, beträgt:

400 bis 400	500 bis 500	600 bis 600	700 bis 700	800 bis 800	900 bis 900	1000 bis 1000	1200 bis 1200	4000 bis 5000	5000 bis 10000	über 10000 Mk.
die Miete in Hundertsteln des Einkommens beträgt:										
17,1	16,5	14,8	13,2	12,4	11,9	11,8	11,4	10,3	8,7	4,9"[59]).

[57]) wie 56.
[58]) Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen.
[59]) Damaschke A. Die Bodenreform. (8. Aufl.) Jena, 1913. S. 158.

Aus der reichen Auswahl weiterer Berechnungen, die alle eine Bestätigung der Schwabe'schen Behauptung liefern, seien nur noch die präzisesten Vorkriegsuntersuchungen von Köln und Königsberg i. J. 1910, „die den Mietpreis der Fläche und dem Luftraum der Wohnung gegenüberstellten, setzten ihn auch zu dem Einkommen des Wohnungsinhabers in Beziehung"[60], angeführt:

die Miete betrug in Prozenten des Einkommens:[61]

bei einem Einkommen von:	in Köln:	in Königsberg:
bis zu 660 Mk.	27,2	35,4
660 – 900 „	26,5	31,7
900 – 1500 „	20,2	23,8
1500 – 3000 „	18,5	20,8
3000 – 6000 „	17,2	17,5
6000 – 9000 „	16,6	15,2
9000 – 12000 „	15,3	13,1
12000 – 15000 „	13,8	
15000 – 30000 „	10,7	7,0
von über 30000 „	5,8	

Wird die Beziehung Einkommen und Miete dynamisch in der Zeitfolge betrachtet, so ergibt sich als Tatsache, daß die Mietsquote bei den kleinen Einkommen steigt, bei den großen Einkommen sinkt. Hamburg's Statistik liefert für die große Zeitspanne 1867 – 1901 die zahlenmäßige Bekräftigung dieser Tendenz, die eine allgemeine, für das ganze Reichsgebiet gültige Erscheinung ist.

„Der Einkommensteil für Wohnung

steigt bei einem Einkommen v. Mk. 900 – 1200 v. 19,8 auf 24,7 %
„ „ „ „ „ „ 1200 – 1800 „ 19,9 „ 23,2 %
„ „ „ „ „ „ 1800 – 2400 „ 20,3 „ 21,6 %
„ „ „ „ „ „ 2400 – 3000 „ 19,5 „ 20,5 %

für alle höheren Einkommensstufen aber ist der Anteil der Miete geringer geworden"[62].

Die minderbemittelten Schichten der Bevölkerung, also überwiegend die Arbeiterschaft, als die Bewohner der kleinen und kleinsten Wohnungen, leiden somit viel stärker unter den Mißlichkeiten des Wohnungswesens, sodaß von einem gesonderten Problemkreis, der „Arbeiterwohnungsfrage", gesprochen und in der Literatur davon gehandelt wird. Mit Recht dürfen wenigstens auf dem Gebiete des Kleinwohnungswesens die Verhältnisse als Wohnungsnot bezeichnet

60/61) Die Wohnungsfrage und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart, 1918. Art. Kuczynski R.: Miete und Einkommen. S. 30.
62) wie 60/61 S. 32.

werden, die vornehmlich „aus 3 Momenten: zu wenig Wohnungen — baulich schlechte Wohnungen — zu teure Wohnungen"[63] gebildet wird. Dabei muß noch berücksichtigt werden, daß die letzten Jahrzehnte vor dem Kriege eine Zeit dauernder Lohnsteigerungen sind. Da gleichzeitig die Lebenshaltungskosten, hervorragend die Kosten für Wohnung, steigen, werden diese Lohnerhöhungen dadurch „zum großen Teil verschlungen, ja z. T. noch überstiegen"[64]. Die unabwendbare Folge ist, daß eine Unmenge von Familien ihr Wohnungsbedürfnis immer mehr einschränken müssen, sodaß sie so diese Elendsquartiere der überfüllten und schlechten Wohnungen nur noch vermehren helfen.

3. Kapitel:

Die Wohnungsreform-Bewegung.

Als Wohnungsreform gelten hier alle theoretischen Untersuchungen, kritischen Würdigungen und Vorschläge in Form von Programmen und Resolutionen, während die praktischen Reformen im Sinne einer Sichtbarmachung des Geforderten im nachfolgenden Kapitel — über die Wohnungspolitik vor dem Kriege — zur Darstellung gelangen. Die Literatur dieses Teilgebietes ist von unglaublicher Fülle, sie vereint Abhandlungen über das Gesamtproblem wie über Einzelfragen in Buchform streng wissenschaftlicher Ausarbeitung, in Zeitschriften und Handwörterbüchern verschiedenster Artung, schließlich auch in Broschüren und Flugschriften. Der Problemkreis ist für das angeschlagene Thema zu wichtig, als daß er außer Betracht bleiben dürfte, dann fordert auch der historische Zusammenhang die Berücksichtigung. Doch ist des Bedeutsamen und Erwähnenswerten so viel, daß unmöglich Alles gebracht werden kann, so wird eine gewisse Beschränkung unvermeidlich. Es soll vor allem der Entwicklungsgang der Wohnungsreformbewegung klar hervortreten. Die Problemstellungen samt ihren Parteigängern und Widersachern werden erwähnt, ebenso wie die hauptsächlichsten Forderungen der Wohnungsreformer aufgeführt werden, schon um die Triebkräfte zu zeigen, die dann zum Teil die Verwirklichung der Vorschläge durchsetzten.

Die erste bemerkenswerte Behandlung der Wohnungsfrage geschieht seitens des Volkswirtschaftlichen Kongresses, der eigene Kommissionen zur Beratung dieses Themas unterhielt. Auf den Kongressen (Nürnberg 1866 und Hamburg 1867) wurde der Stand-

[63] Gasteiger M. Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland. München, 1916.
[64] Handwörterbuch d. Staatsw. Art. Wohnungsfrage und Wohnungswesen.

punkt vertreten, daß eine Einmischung des Staates nicht notwendig, auch gar nicht förderlich wäre, weil das private Baugewerbe seine Aufgaben ohne behördliche „Bevormundung" am besten erfüllen könne.

Der rasche wirtschaftliche Aufschwung nach dem Kriege 1870/71 bringt für Berlin sofort Wohnungsmangel. Dieser Notstand führt unter der Bevölkerung der jungen Reichshauptstadt zu großer Besorgnis. So kommt es, daß von Seite der Politik der erste Anstoß zur Wohnungsreformbewegung erfolgt. 1871 ⟨am 26. Sept.⟩ hält der Verband der Gewerkvereine ⟨unter Führung von M. Hirsch⟩ in Berlin eine große Versammlung ab, die dem Wohnungswesen und seiner krisenhaften Gestaltung gilt. Den Arbeitern wird Selbsthilfe durch Gründung von Baugenossenschaften nahe gelegt; die Arbeitgeber möchten sich mit Darlehen daran beteiligen oder in eigener Regie Häuser mit billigen Wohnungen für ihre Arbeitnehmer errichten. Staat und Gemeinde werden aufgefordert, die baupolizeilichen Vorschriften so abzuändern, daß sie nicht mehr auf eine Erschwerung des Kleinhausbaues abzielen. Ferner müßten staatlicherseits Kredite und sonstige Hilfen, wie vor allem billige Abgabe oder Verpachtung von öffentlichem Gelände gewährt werden. Im Großen und Ganzen sind hier schon fast alle Forderungen erhoben, die dann später von den Wohnungsreformern — freilich präziser und eindringlicher — gestellt werden. — 1872 ⟨am 28. Juni⟩ berufen die Sozialdemokraten aus dem gleichen Grunde eine Berliner Versammlung ein, sie unterlassen die Formulierung konkreter Forderungen mit dem Hinweis, daß eine Erstarkung der sozialdemokratischen Partei eine Lösung der Arbeiterfrage überhaupt und damit im Speziellen auch eine solche im Wohnungswesen schaffe. Im gleichen Jahr ⟨6. Okt. 1872⟩ wird der Verein für Sozialpolitik gegründet, der sich gleich in seiner Eröffnungsversammlung, wie dann fortlaufend immer sehr angelegentlich, mit dem Wohnungswesen befaßt. Engel und Adolph Wagner vertreten die Meinung, daß es bei der bisherigen Unantastbarkeit des Eigentums nicht mehr bleiben könne und daß staatliche Eingriffe zugunsten der Allgemeinheit nicht mehr zu vermeiden wären. Da erleidet das rasch erblühte deutsche Wirtschaftsleben mit dem „Krach" von 1873 einen empfindlichen Schlag. Nun kann die junge Wohnungsreformbewegung kein Echo finden, da ihr Problem mit einem Male nicht mehr das vordringliche ist. Erst, als dann allmählich die Wirtschaft wieder neuen Aufschwung erfährt und dies zu abermaliger Zuspitzung im Wohnungswesen führt, wird wieder Platz zu kritischer Betrachtung. 1886 veröffentlicht der Verein für Sozialpolitik Untersuchungen und Anregungen bedeutender Fachwissenschaftler ⟨angeregt und herausgegeben von dem damaligen FrankfurterOberbürgermeister

Dr. J. Miquel): „Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe" (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 30 und 31). Berichte und Zahlenerhebungen zeigen, daß die Wohnungsverhältnisse als überwiegend ungesund anzusprechen sind. Man spürt den Ursachen solcher Zustände nach, um auf Grund dieser Erkenntnisse Reformmaßnahmen und Gesetzesvorschläge ausarbeiten und zur Diskussion stellen zu können. 1887 erläßt Gustav Schmoller seinen „Mahnruf in der Wohnungsfrage:" „Die besitzenden Klassen müssen aus ihrem Schlummer aufgerüttelt werden, sie müssen endlich einsehen, daß selbst, wenn sie große Opfer bringen, dies nur eine mäßige, bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die sozialen Revolutionen, die kommen müssen, wenn wir nicht aufhören, die unteren Klassen in unseren Großstädten durch ihre Wohnungsverhältnisse zu Barbaren, zu tierischem Dasein herabzudrücken". Die Notwendigkeit und Dringlichkeit einer Wohnungsreform großen Stiles wird allgemeine Ueberzeugung. Immer mehr Wirtschaftswissenschaftler füllen die Wohnungsreformbewegung und bemühen sich mit wachsendem Nachdruck, eine Besserung der Verhältnisse zu erwirken. Die mehreren unter ihnen glauben an ein solches Gelingen nur, wenn Staat und Gemeinden dem Wohnungswesen tatkräftige Förderung zuteil werden lassen und appellieren in dieser Richtung. 1888 gründet Flürschheim den „Deutscher Bund für Bodenbesitzreform". 1896 endet diese Organisation, doch wird die Bodenreformbewegung in Deutschland weiterhin gut vertreten durch Adolf Damaschke, der 1898 den „Bund deutscher Bodenreformer" ins Leben ruft. Die Bodenreformer haben großen Anteil daran, daß die Boden- und Wohnungsfragen in der Oeffentlichkeit so eingehende Beachtung und Besprechung erfuhren, Kritik wird herausgefordert und ein lebhaftes Für und Wider entfaltet. Auch Angehörige anderer Gebiete des Wissens und der Praxis sind wohnungsreformatorisch tätig: Hygieniker und Aerzte (auch korporativ, so im Verein für öffentliche Gesundheitspflege), bautechnische Fachleute wie solche der Verwaltung, besonders auf baupolizeilichem und städtebaulichem Gebiet, aber auch Persönlichkeiten des sozialen Fürsorgewesens (der rührigen Tätigkeit des Deutschen Vereins für Armenpflege und Wohltätigkeit muß hier Erwähnung geschehen) machen auf die Mängel aufmerksam und ersinnen Mittel und Wege der Abhilfe.

Seit den 90er Jahren des 19. Jahrhdts. drängen die Wohnungsreformer in immer stärkerer Phalanx auf Verwirklichung ihrer Reformwünsche, die sie mit umso größerem Recht und lauterer Stimme verbreiten dürfen, weil die Entwicklung des Wohnungswesens nicht

„aus sich heraus" die Lösung zum Guten findet, vielmehr nach wie vor, zum Teil wie auf dem speziellen Gebiet des Kleinwohnungswesens verschlimmert, die kritischen Zustände weiterhin bestehen. Längst ist die manchesterliche Anschauung der 60er Jahre, die staatliche Eingriffe, in welcher Form auch, ablehnt, fallen gelassen. Da und dort, freilich uneinheitlich genug, spärlich und unvollkommen, entstehen Vorschriften, die die ärgsten Uebelstände beseitigen oder ihnen vorbeugen sollen, für die Wohnungsreformer Anlaß, nur noch intensiver zu wirken, damit das neue System durchgreifende Besserung bringt. Dabei entstehen Organisationen und Einrichtungen der Selbsthilfe ‹Bauvereine, Baugenossenschaften›; ihre Führer und Berater werden eben diese Wohnungsreformer, die seit Jahren und Jahrzehnten mit der Bewegung verwurzelt sind, mehr noch — die überhaupt ihr Werk ist.

Die Wohnungsstatistik erfährt ihren Ausbau in Richtung wissenschaftlicher Vertiefung und regionaler Einheitlichkeit. Ihre Ergebnisse liefern den Wohnungsreformern neues Material, um auf bestehende Mängel unwiderleglich hinzuweisen. Immer mehr wird die Wohnungsreformbewegung zur Organisation gedrängt, weil dies Aussicht auf erhöhte Erfolgsmöglichkeit bedeutet. Bünde und Vereinigungen entstehen und unterhalten einen regen Gedankenaustausch auf Tagungen und Kongressen. In Vereinsschriften, Konferenzberichten, ebenso wie in zahlreichen Fachzeitschriften ‹über Wohnungswesen, -reform, -hygiene, Bauwirtschaft usw.› und Jahrbüchern findet das Problem in seiner vielseitigen Schattierung gründliche Behandlung. 1898 entsteht der „Verein Reichswohnungsgesetz", der unter seinem Generalsekretär K. v. Mangoldt zu großer Bedeutung gelangt und unter seinem späteren Namen „Deutscher Verein für Wohnungsreform" zur Spitzenorganisation in der Wohnungsreformbewegung wird. Von hier aus erfährt die Wohnungsreform ihre entscheidende Richtung, weil der Verein fortlaufend Anträge und Vorschläge an die maßgeblichen Behörden leitet, die Erörterung und zum guten Teil auch Kodifizierung bewirken. Die Zeit ist freilich günstig, denn in diesen Jahren erfolgt der Ausbau der Sozialreform, die Wohnungsreformer drängen dahin, daß die Wohnungsreform mit einbezogen wird. „Unsere ganze Sozialpolitik bedarf dringend der Ergänzung durch die Wohnungsreform, es drohen andernfalls die Segnungen unserer Sozialpolitik zum großen Teil in dieser Lücke zu versinken"[1]. Die Baugenossenschaften, Bau- und Wohnungs-Vereine und dgl., deren Haupttätigkeit auf praktischem Gebiete liegt ‹was an ent-

[1] Mitteilungen d. Deutsch. Vereins f. Wohnungsreform. 1912, Nummer 2. Artikel, K. v. Mangoldt. Die Stunde der Wohnungsreform. Seite 3/4.

sprechender Stelle behandelt wird), sind für die Wohnungsreform theoretischer Art sehr wohl von Bedeutung, ihre Tätigkeitsberichte und sonstigen Veröffentlichungen gehen ganz in diese Richtung und sind interessant und wertvoll dadurch, daß praktische Erfahrung dahintersteht.

Um die Jahrhundertwende entstehen die Landes- und Provinzialvereine für Wohnungswesen, insbesondere für das Kleinwohnungswesen. Diese „dürfen wohl ohne Ueberhebung als die festesten und bewährtesten Grundpfeiler der deutschen Wohnungsreformbewegung angesprochen werden. Sie waren das belebende und vorwärtstreibende Element. Sie vereinigen in sich in der glücklichsten Weise Theorie und Praxis und sind geeignet, den unerläßlichen Unterbau einer wirkungsvollen Wohnungsreformbewegung darzustellen"[2]). Sie betätigen sich in der Regel nicht unmittelbar praktisch. Neben wissenschaftlicher Tätigkeit (Jahresberichte, Abhandlungen, statistische Erhebungen, Versammlungen mit Vorträgen und Diskussionen, Ausstellungen), die selbstverständlich werbend eingestellt ist, wirken diese Vereine organisatorisch, den Wohnungsbau anregend und unterstützend. Die erste derartige Organisation war — 1897 gegründet — der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen (in Düsseldorf), hervorgegangen aus dem Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Im Anschluß an diese Erstgründung bilden sich der Westfälische Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens (in Münster) und der Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen (in Frankfurt a/M.). Den Wert solcher Vereinigungen anerkennend, ergeht am 19. März 1901 ein Erlaß der preuß. Minister für Handel und Gewerbe und des Innern, der besagt: Bei den großen zu überwindenden Schwierigkeiten wird eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirtschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Tätigkeit der Kommunen auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können. Wenn auch erfreulicherweise bereits vieles von einsichtigen Arbeitgebern und im Wege freier gemeinnütziger gesellschaftlicher Tätigkeit geschehen ist, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und der minderbemittelten Bevölkerungskreise an manchen Orten zu verbessern, so erscheint doch eine fortdauernde Anregung und Förderung solcher Bestrebungen durch eine geeignete Zentralstelle, die

[2]) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart, 1918, Art. H. Vormbrock: Die Landes- u. Provinzial-Vereine für Klein-Wohnungswesen. S. 320.

sich in ihrer Tätigkeit auf ein bestimmtes örtliches Gebiet beschränkt und dort mit den maßgeblichen staatlichen und kommunalen Behörden enge Fühlung hält, in hohem Maße wünschenswert"[3]). Daraufhin bilden sich in fast allen Teilen des Reiches (Bayern, Baden, Groß-Berlin, Württemberg, Sachsen, Hessen-Nassau) solche Landesvereine, die z. T. mit den jeweiligen Landes-Versicherungsanstalten enge Verbindung unterhalten. Behörden des Reiches, der Bundes-Staaten, der Gemeinden, wirtschaftliche und soziale Vereinigungen, Arbeitgeber- und Arbeitnehmer-Organisationen zählen zu ihren Mitgliedern, sodaß eine Einflußnahme gerade bei den Stellen, die bei der Durchführung einer Wohnungsreform zuvörderst in Frage kommen, garantiert ist. In einigen Fällen (Preußen, Bayern, Sachsen) gewähren die Staaten finanzielle Beihilfen, so die Wirksamkeit der Vereine beträchtlich erhöhend. Aus Zweckmäßigkeitsgründen erweitern diese Vereinigungen ihren Aufgabenkreis immer mehr zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit. Die Zentralstelle für Volkswohlfahrt (seit 1906) unter Leitung des als Wohnungsreformer viel beachteten Prof. Dr. H. Albrecht muß in diesem Zusammenhang angeführt werden, weil sie durch ihre Kongresse und Veröffentlichungen ebenfalls viel zur Aktivierung der Wohnungsreform beitrug.

Weitere Bestrebungen, die der Wohnungsreformbewegung noch zuzurechnen sind und die auch zu Organisationen ähnlich den zuvor Genannten führten, sind einmal der sog. Heimatschutz mit seinen Landesverbänden und Zweigvereinen (der Bund „Heimatschutz" wurde 1904 mit Sitz in Dresden gegründet, bedeutsame literarische Mitarbeiter dieser Richtung sind Ernst Rudorff und Paul Schultze-Naumburg) und dann die Gartenstadtbewegung, die von England aus nach Deutschland übergriff. 1902 wurde die Deutsche Gartenstadtgesellschaft gegründet, die gemäß § 1 der Gesellschaftssatzung (Fassung von 1907) „eine Propaganda-Gesellschaft" ist. Sie erblickt ihr Hauptziel „in der Gewinnung des Volkes für die Begründung von Gartenstädten", bis dann später auch die praktische Arbeit aufgenommen wurde. Des Zusammenhanges wegen, wenn auch mit Abstand vom Wohnungswesen, wie der Begriff mit seiner Begrenzung hier gilt, sei die Innere Kolonisation genannt, die organisatorisch mit der Deutschen Ansiedlungsgesellschaft (1898) beginnt und sich speziell in Preußen nennenswert entfaltet.

Die Wohnungsreform ist zu Beginn unseres Jahrhunderts nicht nur eine starke Bewegung an sich, es ist ihr auch dank zäher Breiten-

[3]) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart, 1918. H. Vormbrock: Die Landes- und Provinzial-Vereine für Kleinwohnungswesen. (Zitat des Erlasses) S. 320/321.

arbeit gelungen, die gesamte Oeffentlichkeit mit ihren Gedanken und Wünschen zu beschäftigen. Wie der Volksgesamtheit das Uebel oder doch die drohende Gefahr der Wohnungsnot als Ausfluß eines ungenügenden Wohnungssystems bewußt wird, so ist auch das Interesse der wissenschaftlichen Vereinigungen, voran die volkswirtschaftlichen, an diesem Fragenkomplex groß und andauernd, sodaß sie fast alle in ihren Veröffentlichungen das Wohnungswesen behandeln. Die Interessenvertretungen auf Arbeitgeber- wie auf Arbeitnehmer-Seite haben zu entscheiden, ob sie und wenn, wie sie Glieder der Wohnungsreform werden wollen. Endlich werden auch die politischen Parteien zur Beschäftigung mit den Fragen des Wohnungswesens gedrängt mit dem Erfolg, daß dadurch die Verhandlungen in die Parlamente des Reiches, der Staaten und der Städte getragen werden.

Auf Anlaß des Deutschen Vereins für Wohnungsreform findet 1906 der 1. deutsche Wohnungskongreß in Frankfurt a/M. statt, dem 1911 in Leipzig der 2. folgt. Auf dem letzteren werden die „Forderungen der deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung" vorgeschlagen und angenommen. Zusammen mit einem Aufruf, der die Unterstützung aller Wohnungsreformer und ihrer Vereinigungen bekundet, wird diese Programmschrift allen zuständigen Reichs- und Staatsbehörden wie den gesetzgebenden Körperschaften zugeleitet. Der Erfolg der Wohnungsreformbewegung im allgemeinen und jener „Forderungen" im speziellen war, daß der Reichstag in den Jahren 1912 und 1913 ernstlich an die geforderte Reichswohnungsgesetzgebung heranging. Die zu diesem Zweck (im März 1912) eingesetzte Kommission bringt in der Reichstagssitzung vom 22. Mai 1912 die von ihr ausgearbeiteten Resolutionen zur Vorlage, die einstimmig angenommen werden.

Resolutionen.

I. Der Reichstag wolle beschließen, die verbündeten Regierungen zu ersuchen, dem Reichstag in der nächsten Tagung

Gesetzentwürfe, betreffend Regelung des Wohnungswesens

vorzulegen, die folgende Grundzüge enthalten:

1. Mindestvorschriften über Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen (Lage, Luftraum, Zufuhr von Licht und Luft in die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, Zahl und Anlage der Aborte, Schlafstellenwesen usw.) unter Anpassung an die besonderen Verhältnisse in Stadt und Land.

2. Vorschriften über eine amtliche Wohnungsaufsicht durch Orts- bezw. Bezirks- und Landeswohnungsämter mit einem Reichswohnungsamt als Zentralstelle für das gesamte Wohnungswesen.

3. Errichtung von Pfandbriefanstalten im Anschluß an die Landesversicherungsanstalten zu dem Zweck, um unter Reichsgarantie nach festen Normativbestimm-

ungen möglichst hohe Pfandbriefdarlehen auf Hausgrundstücke mit Kleinwohnungen sowohl an Baugenossenschaften als auch an Privatpersonen zu gewähren.

4. Regelung des Wohnungsnachweiswesens.

5. Ausbau des Erbbaurechts zum ausgiebigeren Gebrauch desselben im Interesse des Kleinwohnungsbaues.

II. Der Reichstag wolle beschließen, die verbündeten Regierungen zu ersuchen, die Ergebnisse der Wohnungsaufsicht, des Standes des Wohnungs- und Bodenmarktes, der Wohnungsmieten und der Bautätigkeit jährlich zu veröffentlichen.

III. Der Reichstag wolle beschließen, den Herrn Reichskanzler zu ersuchen, in geeigneter Weise darauf hinzuwirken, daß im Wege der Landesgesetzgebung der Bau von Kleinwohnungen gefördert werde:

1. durch Festsetzung von Normativbestimmungen über Bodenaufteilung, Bebauungspläne und Bauordnungen behufs Verbilligung und Erleichterung des Kleinwohnungsbaues sowie zwecks weiträumiger Bebauung u. Dezentralisation der Besiedelung, unter Anpassung an die besonderen Verhältnisse in Stadt und Land,

2. durch Gewährung von Steuer- u. Abgaben-Erleichterungen an die Besitzer von Häusern mit Kleinwohnungen sowohl seitens des Staates wie der Kommunen,

3. durch Gewährung des Enteignungsrechts an die Kommunen zur Beseitigung von schweren Mißständen im Bebauungs- u. Wohnungswesen.

(Aus: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, X. Jahrgang, 1912, Heft Nr. 2 Juni 1912: „Auf dem Wege zum Reichswohnungsgesetz", Seite 46).

Die vom Referenten der Kommission, dem Abg. Dr. E. Jäger den Resolutionen beigegebenen „Richtlinien für Reich und Staat zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen und der minderbemittelten Klassen im besonderen" erklärt den Standpunkt der Kommission, wenn es (in der „Begründung" heißt): „Das ganze Vorgehen zur Gesundung unseres Wohnwesens ruht auf zwei Grundgedanken: 1) Mindestvorschriften zur Wahrung der gesundheitlichen und sittlichen Ansprüche an das Wohnwesen, verbunden mit Maßregeln zur wirksamen Durchführung dieser Vorschriften, 2) energische Maßregeln zum vermehrten und erleichterten Bau von Kleinhäusern, denn im allgemeinen läßt sich nur in diesen ein gesundheitlich und sittlich einwandfreies Wohnwesen herstellen"[4]). „Danach ersucht der Reichstag die verbündeten Regierungen, Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in die Wege zu leiten"[5]). Die Beratungen gingen auch vonstatten, sodaß man immer kurz vor dem Erlaß des Reichswohnungsgesetzes zu stehen glaubte, das entscheidende Hindernis kam jedoch vom Bundesrat. „Ende 1912 entschied er sich dahin, daß nach seiner Auslegung das Reich in der allgemeinen Wohnungsfrage nicht zuständig sei, daß die Behandlung

[4]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. X. Jahrgang, 1912, Nr. 2 „Auf dem Wege zum Reichswohnungsgesetz", S. 50.

[5]) Praktische Wohnungsfürsorge, herausgeg. v. Dr. J. Altenrath u. H. Vormbrock. Münster, 1914, Artikel, Dr. O. Lindecke, Kreditfrage beim Kleinwohnungsbau, S. 348.

dieser Frage Sache der Einzelstaaten sei, soweit nicht einzelne Teile, wie das Mietwesen, das Erbbaurecht und die Hypothekengesetzgebung dem Reiche bereits zugewiesen seien"[6]. „Mit der Erklärung des Staatssekretärs (Delbrück) in der Budgetkommission v. 21. Jan. 1913 war der Gedanke eines Reichswohnungsgesetzes gescheitert"[7]. Es folgen die Versuche, bei Einzelmaterien reichsgesetzliche Regelung zu erwirken und dabei den Kreis der davon Betroffenen möglichst (über die öffentlich Bediensteten hinaus) zu erweitern, doch finden die Vorschläge zuletzt immer Widerstand, bis der Kriegsbeginn die ganze Aktion beendet. Das Ziel — eine Reichswohnungsgesetzgebung — ist nicht erreicht worden. Wenn man die jahrzehntelangen Bemühungen der Wohnungsreformer betrachtet, dann mutet es schon tragisch an, daß im allerletzten Augenblick das so gut wie vollendet scheinende Werk nicht zustande kommt. Immerhin mochte entschädigen, daß Einzelvorschriften und Landesgesetze wie auch entsprechende Einrichtungen entstanden sind und funktionieren. Freilich nur für kurze Zeit, weil dann der Krieg mit veränderten Verhältnissen und Bedingungen, Sinn und Zweck der friedenszeitlichen Wohnungsreform beiseitesetzend, zu anderen Maßnahmen führt.

So ist, zusammengedrängt, doch alle wichtigen Daten enthaltend, das historische Bild der Wohnungsreformbewegung. Mit Absicht, um eine klare Entwicklungslinie zeigen zu können, wurde das Sachliche, sofern nicht allein die Namensnennung schon das Programm andeutet, weggelassen, nun soll, in der Hauptsache summarisch der Inhalt — Kritik am Bestehenden und Vorschläge zu Neuem — zur Darstellung gelangen. Vorweggenommen seien diejenigen Bestrebungen, die gewissermaßen nur peripher der Wohnungsreform angehören, nichtsdestoweniger aber, mit Einschränkungen und Abänderungen freilich, von vielen der Wohnungsreformern aufgenommen werden. Da ist zunächst die Bodenreform, nach welcher Anschauung das Wohnungswesen nur gesunden könne, wenn an seiner Wurzel, bei Grund und Boden, die Reform ansetze; „Wohnungsreform durch Bodenreform!" Der Leitsatz des Programms besagt: „Der Bund deutscher Bodenreformer tritt dafür ein, daß der Boden, diese Grundlage alles nationalen Daseins, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt, und das die Wertsteigerung, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält, dem Volksganzen nutzbar

[6] Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. XII. Jahrg. 1914, Nr. 7 und 8, Dr. E. Jäger: „Das Reichswohnungsgesetz ist tot", S. 137.

[7] wie 6, S. 138.

macht"[8]). „Das ist Bodenreformlehre: diese Grundrente soll soziales Eigentum werden"[9]). Der Zuwachswert soll der privaten Nutznießung, besonders der Bodenspekulation, entzogen und durch eine Bodenwertzuwachs-Steuer der Allgemeinheit zugute kommen. Neben dieser Bodenreform Damaschke'scher Richtung wirken noch andere Gruppen, die agrarsozialistische Tendenz geht auf Sozialisierung des Bodens d. h. Ueberführung des Grund und Bodens in das Eigentum der Gemeinschaft schlechthin, was wieder von Anderen als „Nationalisierung" des Bodens, so, daß der Staat den Gesamtboden zu Recht und Verfügung halte, gewünscht wird, im Gegensatz zu Damaschke, der die Grundstücke im Privateigentum belassen will. Ausbau des Bodenrechtes und Umgestaltung derart, daß eine an den krisenhaften Wohnungszuständen nicht unschuldige Bodenspekulation eingeschränkt werde, durch Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht und ähnliche Rechtsinstitute halten viele im Sinne einer durchgreifenden Wohnungsreform für unerläßlich. Eine solche Umgestaltung der Bodenrechte würde neue Siedlungssysteme, meist mit weitgehender Dezentralisierung der Wohnstätten, ermöglichen. In diesem Sinne hat die Gartenstadtbewegung mit der Propagierung von Gartenstädten und Gartenvorstädten praktische Bedeutung erlangt. „Eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, daß jede Spekulation mit dem Grund und Boden dauernd unmöglich ist. Sie ist ein neuer Stadttypus, der eine durchgreifende Wohnungsreform ermöglicht, für Industrie und Handwerk vorteilhafte Produktionsbedingungen gewährleistet und einen großen Teil seines Gebietes dauernd dem Garten- und Ackerbau sichert" (aus der Satzung der „Deutschen Gartenstadtgesellschaft"[10]). Man ist sich bewußt, daß soziale und wirtschaftliche Umgruppierungen, im besonderen auch auf dem Gebiete der Verkehrspolitik, dabei nicht zu umgehen wäre, worauf aber im Interesse einer besseren Wohn- und Siedlungsweise nicht verzichtet werden könne. — Die Bodenreformbewegung, die es zu allgemeiner Beachtung brachte, gewinnt viele Anhänger, aber auch scharfe Kritiker. In diesem einen Punkt wie überhaupt in nahezu allen Fragen des Wohnungswesens bilden sich zwei große Gruppen unter den Wohnungstheoretikern und Wohnungspolitikern mit im wesentlichen scharf widerstrebenden

---

[8]) Damaschke, A.: Geschichte der Nationalökonomie, Jena, 1922, II. Bd. S. 417.

[9]) Damaschke, A.: Die Bodenreform, Jena, 1913, S. 60.

[10]) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Kampffmeyer H.: Die Gartenstadtbewegung, S. 335.

Anschauungen über die Mittel zur Besserung der leidigen Wohnungsverhältnisse. Auf der einen Seite stehen die Vertreter gemäßigter manchesterlicher Anschauungen, als die bekanntesten und bedeutendsten Wortführer seien genannt: Pohle, A. Voigt, Geldner, Gemünd, Adolf Weber. Von im Detail divergierenden Meinungen abgesehen, verteidigen sie mit aller Bestimmtheit die Bodenspekulation, indem sie die Vorwürfe als übertrieben oder unberechtigt abweisen und die volkswirtschaftlichen Vorteile des bisher üblichen Systems vorkehren. Da Preisbildung auf natürlicher Bewertung beruhe, bestünde kein Anlaß, das allgemeine Anerkenntnis, das sich im Preis, hier im Bodenpreis ausdrücke, regulieren zu wollen. Man ist grundsätzlich gegen behördliche Eingriffe, man ist es erst recht, wenn mit Hilfe eines neuen Bodenrechtes das Privateigentum der Allgemeinheit geopfert oder doch in seiner Nutzungsmöglichkeit stark beschnitten werden sollte. Es sei nicht zu bestreiten, daß mitunter Auswüchse der Bodenspekulation aufgetreten sind, nur möge man die Schäden nicht staatlicherseits beheben wollen, da man damit nur hindere, daß das Wirtschaftsleben aus sich selbst heraus die Lösung vorübergehender Schwierigkeiten findet. Außerdem sei es mehr als fraglich, ob die staatliche Einflußnahme und Beteiligung am Wohnungswesen die erhoffte Besserung zustande bringt, man wird „ohne weiteres Zweifel haben dürfen, ob der Bürokratismus einer Stadtverwaltung ein besseres Organ für die Zwecke der Bodenbereitstellung ist als die kapitalistische Spekulation. Aber wenn man sich auch über diese Bedenken hinwegsetzt, so wird man doch keineswegs erwarten dürfen, daß durch die öffentliche Stadterweiterung die Mietspreise herabgedrückt werden können“[11]). Die Selbsthilfeorganisationen als Wohnungsproduzenten würden keine große Bedeutung erlangen, was bei Staat und Gemeinde schon eher möglich sei, daß öffentliche Körperschaften das private Baugewerbe durch Konkurrenz hemmen, ist ungerecht, es übersteigt auch erheblich ihren Zweck und ihre Zuständigkeit. Dann verficht diese Gruppe auch das Groß-Mietwohnungshaus, nicht unbedingt, doch mit dem Hinweis auf dessen relative Werte, gemessen an den nachweisbaren Nachteilen bei anderen Wohnbausystemen, die hygienischen und sozialen Momente werden dabei nicht ausgeschaltet, jedoch dem wirtschaftlichen, finanziellen Standpunkt untergeordnet, wobei eingehende Kostenberechnungen die Argumente stützen. L. Pohle nimmt hier eine vermittelnde Stellung ein: „Kleinhaus und Mietkaserne, zwei Wohnformen, von denen jede ihre eigentümlichen Vorzüge, auf

[11]) Grundriß der Sozialökonomik, VI. Band (1914). Adolf Weber: Die Wohnungsproduktion. S. 360.

der anderen Seite jede natürlich aber auch die Fehler ihrer Vorzüge hat" und „das Fazit, das wir aus unseren Betrachtungen über die wirtschaftlichen, hygienischen, politischen und sozialen Wirkungen von Hochbau und Flachbau zu ziehen haben, ist das folgende: wie auf so vielen anderen Gebieten, so gibt es auch auf dem des Wohnungswesens kein absolutes, einzig und allein berechtigtes Ideal. Jedenfalls ist die Wissenschaft nicht imstande, weder das Kleinhaus noch die Mietkaserne als das System des Wohnens zu erweisen, das unbedingt vor dem andern den Vorzug verdiene und auf das daher die künftige Entwicklung nach Möglichkeit hinzulenken sei"[12]). Die eben betrachtete Gruppe war in dem „Kampf" wissenschaftlicher Artung anfänglich überragend, weil ihr das Erhalten-Wollen des Bestehenden zahlreiche Gefolgschaft eintrug. Doch muß dazu bemerkt werden, daß es den Vertretern dieser Richtung völlig fernstand, etwa mit den Interessenten am Immobilien- und Baumarkt, denen es um die wirtschaftlichen Chancen geht, in Uebereinstimmung zu sein. Diese Einigkeit war vielmehr eine zufällige, die den Wirtschaftswissenschaftlern eher unangenehm war. Abseits vom Interessenkampf der wirtschaftlich Tätigen spielt sich hier ein alter wissenschaftlicher Streit ab: die Einen glauben an die eigene Heilkraft der Wirtschaft, als einem Organismus, der für jede Krise aus Eigenem das Regulativ findet, während die Anderen das verneinen und alle nur denkbaren Organisationen und Einrichtungen, vor allem den Staat und seine Glieder zur Tätigkeit und Mitwirkung aufrufen, damit ein „Notstand" beseitigt werde. Ein Fehde-Thema, das in der Wirtschaftswissenschaft aus reiner Theorie oder aus praktischen Anlässen schon oft angeschlagen wurde, lebt durch eine kritische Wendung im Wohnungswesen neu auf — und scheidet abermals die Geister.

Auf der anderen Seite versammeln sich die eigentlichen Wohnungsreformer, die die Wohnungsverhältnisse dringender Aenderung bedürftig erklären. Aus der Vielzahl von reinen Wissenschaftlern, Bau- und Kommunal-Fachleuten seien wenigstens die Bedeutendsten angeführt: Adolph Wagner, Lujo Brentano, C. J. Fuchs, Eberstadt, P. Voigt, Kampffmeyer, Albrecht, Mangoldt, Rusch, Kuczynski, M. Wagner, Altenrath, Lindecke, Vormbrock u. v. a. Es ist klar, daß bei solcher Vielfalt von vorneherein keine Einheitlichkeit der Anschauungen bestehen kann, dennoch werden Zielklarheit und gleichgerichtete Willenskundgebungen sehr rasch erreicht, begünstigt durch die Organisation in den Wohnungsvereinen mit ihren Kongressen,

[12]) Pohle L.: Die Wohnungsfrage, Berlin-Leipzig, 1920. I. Bd. S. 97 u. 95.

auf denen die Gelegenheit reicher Aussprache die Bindungen beschleunigt. Diese fortschreitende Vereinheitlichung war dann auch entscheidend dafür, daß es je länger, je mehr gelang, Forderungen durchzusetzen und auch gleich an der Ausgestaltung praktisch mitwirken zu können. Um die Notwendigkeit von Reformen zu beweisen, müßten erst die Mängel am Wohnsystem vor Augen gehalten werden, was an dieser Stelle unterbleiben kann, da die Wohnungszustände schon oben geschildert wurden, nicht aber die Vorschläge für eine Neuordnung. In jedem Fall müsse Bodenpreissteigerung verhindert werden. Für notwendiges, jedoch vom Grundbesitzer zurückgehaltenes Bauland müsse das Enteignungsverfahren Anwendung finden. Viele Anhänger hat auch die Forderung, daß alles oder doch ein Großteil Eigentum an städtischen Grundstücken den Gemeinden zustehen soll, die es dann wieder in einem die Spekulation ausschließenden System auszugeben hätten, die Statuierung besorge ein Reichsgesetz über Erbbaurecht mit gleichzeitiger Regelung der Beleihungsgrundsätze. Damit auf den städtischen Boden- und Baumarkt Einfluß genommen werden kann, müßten die Stadtgemeinden auf großen kommunalen Grundbesitz drängen. Dazu bedarf es zuvor einer Revision der bestehenden Ansiedlungsgesetze, sonst verhindern die bestehenden Vorschriften die erfolgreiche Betätigung der Gemeindeverwaltungen. „Die Stadterweiterung kann nur als öffentliche Stadterweiterung gut und befriedigend funktionieren", weil nur diese die „Anforderungen an die Stadterweiterung" erfülle: der öffentlichen Gesundheit entsprechend, auf Zweckmäßigkeit, Billigkeit, soziale Dienstbarkeit und Schönheit, jeweils für eine längere Zukunft eingestellt mit der Möglichkeit einer Nutzbarmachung der Wertsteigerungen des Bodens für die Allgemeinheit[13]), Leistungen, deren die private Stadterweiterung nicht fähig ist, weil es ihr dafür außer dem Willen an der Einheitlichkeit des Vorgehens mangelt. Ferner bestünde die Möglichkeit einer Dezentralisation, was immer eine Entlastung des innenstädtischen Wohnungswesens bedeute. Ueberhaupt empfehlen Viele eine Aufteilung der Großstadt in Wohnviertel (Außenbezirke), Geschäftsviertel (Stadtinneres, „City") und Industrieviertel. Die dabei erreichte verschieden starke Beanspruchung der Straßen durch den Verkehr ließen neben breiten, festen Verkehrsstraßen eine Unmenge von schmäleren, weniger kostspieligen Wohnstraßen zu, was sich als Verbilligung der Straßenherstellung und damit der Wohnungsproduktion auswirken würde. In den Wohnvierteln aber müsse endlich die Abkehr von der Mietskaserne

[13]) Mangoldt K. v.: Die städtische Bodenfrage, Göttingen, 1907, = Heft 8 v. „Die Wohnungsfrage und das Reich". S. 318/319.

erfolgen; dem Massenmietshaus gilt der hauptsächlichste Kampf der Wohnungsreformer. Die „gedrängte Bauweise" und der Hochbau werden von ihnen abgelehnt, weil sie nicht nur wirtschaftlich ungünstig sind ⟨was nicht ohne beachtenswerte Gegenargumente, von Wohnungsreformern selber, blieb⟩, sondern vor allem „hygienisch, moralisch, sozialethisch" ⟨C. J. Fuchs, desgleichen R. Eberstadt, der auch die wirtschaftliche Nachteiligkeit vertritt⟩. Weiträumige Bauweise, Flachbau d. i. Kleinhaus mit Kleinwohnung würden diese Nachteile vermeiden und ein gutes, gesundes Wohnwesen begründen, wie dies die Erfahrungen in anderen Ländern, in England, Holland und Belgien, aber auch im Nordwesten des eigenen Landes lehren. Für diese neue Bau- und Siedlungsweise müssen aber erst in den Bauvorschriften Erleichterungen zugestanden werden; Bauordnung und Bebauungsplan sollen nicht mehr allein auf das Hoch- und Großhaus zugeschnitten sein, sondern auch, in Erinnerung, daß sie Instrumente zur Wohnungsförderung bilden, das Kleinhaus anerkennen und begünstigen. Wenn in den bautechnischen Forderungen Abstufung „nach Gebäudegattungen und Hausgröße" eingeführt wird, dann erst kann die billige und zugleich einwandfreie Wohnungsproduktion im Kleinhaus ⟨in offener Bauweise oder im Reihenhausbau⟩ einsetzen. Diese Rücksicht ist umso mehr geboten, als Kleinwohnung und Kleinhaus dem Bedürfnis der minderbemittelten städtischen Bevölkerung entsprechen, die mehr als $^3/_4$ der Stadtbevölkerung ausmacht. Wo aber auf die Mietskaserne nicht verzichtet werden kann ⟨bei hohem Bodenpreis oder im Rahmen einer bestehenden Bauplanung⟩, müßten wenigstens die Bauordnungen bestimmen: „Verbot der selbständigen Kellerwohnungen, energische Bekämpfung der Seitenflügel und Hintergebäude außer bei eigentlichen und einwandfrei angelegten Wohnhöfen; Sicherung der Querlüftung der einzelnen Wohnungen, Freihaltung des Blockinneren durch rückwärtige Baufluchtlinien"[14]⟩. Da das private Baugewerbe das wahre Wohnbedürfnis mißachtet hat, darf nicht erwartet werden, daß es in Zukunft dem Bedarf entsprechend die Kleinhaus- und Kleinwohnungs-Produktion aufnimmt, umso weniger als auf diesem Gebiet keine große Rentabilität winkt. Deshalb appellieren die Wohnungsreformer an die Selbsthilfe aller Bevölkerungskreise, namentlich aber an die Arbeiter, daß sie die Gründung von Baugenossenschaften, Bauvereinen und dergl. betreiben möchten; solchen Organisationen, sind sie nur zielbewußt, könne erfolgreiche Tätigkeit vorausgesagt werden. Diese Aufforderung

[14]⟩ Die Forderungen der deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung; herausgeg. v. Deutschen Verein für Wohnungsreform. Göttingen, 1913. S. 21.

findet viel Beachtung und Verwirklichung; die markantesten Vertreter der Wohnungsreform werden von den Vereinigungen als Berater, häufig auch als an leitender Stelle praktisch Mitwirkende gewonnen. Den Arbeitgebern wird nahegelegt, daß sie für ihre Arbeiterschaft Wohnungen errichten; dies fordert man auch von Reich, Staat und Gemeinde für die Dienstangehörigen und darüber hinaus bei Wohnungsmangel für den allgemeinen Wohnungsbedarf. Falls man sich nicht zum Eigenbau entschließen kann, genügen auch die Hergabe billigen Baugeländes und die finanzielle Mithilfe von Seiten der Arbeitgeber, des Staates und der anderen öffentlichen Körperschaften. Unerläßlich ist aber auch eine Realkreditreform. „Eberstadt hat in seinen verschiedenen Schriften zuerst nachgewiesen, daß die Gestaltung des Realkreditwesens, die gesetzlich unbeschränkte Belastung des Grund und Bodens, zu der Uebersättigung und Preistreibung beim Boden- und Häuserhandel und dadurch zu der unaufhörlichen Steigerung der Mietlasten geführt und gleichzeitig die Hauptmängel im Wohnungswesen begünstigt, ja sogar mitverschuldet hat. Er fordert zur Beseitigung dieser Mißstände, zur Beschränkung der maßlosen Spekulation eine Trennung der Belastungen in Meliorations- u. Spekulations-Hypotheken und eine Bevorrechtigung der ersteren“[15]. Einführung der Verschuldungsgrenze und Ausbau des Grundstück-Schätzungswesens mit Errichtung von Taxämtern würden schon einen Fortschritt bedeuten. Der Baukredit soll nicht nur an sich besser organisiert werden, er soll vor allem auch in größerem Ausmaße vorhanden sein. Da die privaten Geldgeber und Kreditinstitute in Wahrung ihrer privatwirtschaftlichen Interessen große Mietshäuser lieber beleihen als Kleinhäuser und im übrigen nur erststelligen Hypothekarkredit geben, muß eine halb- oder ganzstaatliche Realkreditorganisation zugunsten des Kleinwohnungsbaues wirksam werden; für nachgesetzte Hypotheken sollen staatliche und kommunale Mittel mobil gemacht werden, wie auch der öffentliche Kredit billiger und mit leichteren Bedingungen ausgestattet sein müßte. Unzählige Pläne werden ausgearbeitet, allen Quellen wird nachgespürt, um die Geldmittelbeschaffung oder doch Bürgschaftsübernahme seitens Reich, Staaten, Provinzen, Kreise und Gemeinden, dazu Versicherungsanstalten öffentlicher Art, für den neuen Zweig der Bautätigkeit, „die gemeinnützige“, zu erreichen und ergiebig zu gestalten. Wenn man durch alle diese Maßnahmen neue Wohnungen schaffen will, so vergißt man aber auch nicht, an den bestehenden mißlichen Wohnungsverhältnissen eine Besserung anzustreben. Die einzuführende

[15] Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften. Artikel: Wohnungswesen.

Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege sollen dafür sorgen. Man fordert Wohnungsordnungen mit Mindestvorschriften ‹sog. Normativbestimmungen›, denen die Wohnungen hinsichtlich Größe, Luft- und Lichtzufuhr, Belegungszahl durch Familienangehörige oder Familienfremde, Beschaffenheit und Benützung zu entsprechen haben, wobei es kaum der Erwähnung bedarf, daß man sich einig ist über das zu Fordernde, doch nicht über die Maßzahlen. Die Wohnungen wären dann einer fortlaufenden strengen Kontrolle zu unterziehen, bei der beamtete Wohnungsinspektoren über Einhaltung der Vorschriften wachen. „Eine richtig gehandhabte Wohnungsinspektion wird in 3 Punkten Wichtiges erreichen können: 1› sie wird die sofortige Unterdrückung der allerschlimmsten Wohnungen zur Folge haben, 2› sie wird allmählich eine wesentliche Besserung aller mangelhaften Wohnungen herbeiführen, 3› sie wird eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse, wo sie noch normal sind, verhindern“[16]. Zur besseren Uebersicht des Wohnungsmarktes und als Mittel zur Wohnungsfindung müssen städtische Wohnungsnachweise eingerichtet werden und zwar am besten obligatorisch. Für die Aufgaben, die den Städten aus der Ueberwachung und Förderung des Wohnungswesens erwachsen, werden diese gut tun, sich eine eigene Zentralstelle in Form eines städtischen Wohnungsamtes einzurichten; diese Wohnungsämter sollen unter sich organisiert sein ‹bis zu einem Reichswohnungsamt› und zwar so, daß in Allem möglichste Einheitlichkeit gewahrt ist. Damit kämen, anzustreben für das ganze Reichsgebiet, übereinstimmende Erhebungsmerkmale und -Methoden für den dringend notwendigen Ausbau der Wohnungs-Statistik in Anwendung.

Losgelöst von den einzelnen Vorschlägen, wird alles Brauchbare aus den vielen Reformwünschen, besonders im Hinblick auf gegenwärtige Durchführbarkeit, von der Spitzenorganisation der Wohnungsreformer, dem ‹schon erwähnten› Deutschen Verein für Wohnungswesen gesammelt. Sein früherer Name: „Verein Reichswohnungsgesetz“ gibt schon das Programm. „Es ist keine bloße schöne Idee, sondern eine sichere und beweisbare Tatsache, daß auf fast allen für die Gestaltung unserer Wohnungsverhältnisse entscheidenden Gebieten durch gesetzgeberische Maßnahmen bei uns eine große Wendung zum Besseren herbeigeführt werden könnte — durch gesetzgeberische Maßnahmen, die keine Utopie, sondern vollständig durchführbare Maßregeln sind. Freilich würde es sich nicht, wie oft irrtümlich angenommen wird, um ein Gesetz, und sei es

[16] Die Wohnungsfrage und das Reich ‹herausgeg. vom Deutschen Verein für Wohnungsreform›, Heft 1, Hans Frh. v. d. Goltz: Die Wohnungs-Inspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Göttingen, 1900, S. 64.

noch so umfassend, handeln, sondern notwendig wäre eine ganze Reihe innerlich zusammenhängender und durch ein großes Ziel beherrschter Maßregeln der Gesetzgebung auf den verschiedensten Gebieten, also eine ganze Gesetzgebung, die teils vom Reich, teils von den Einzelstaaten zu erlassen, die aber von vorneherein nach einem einheitlichen Plan anzulegen wäre[17]. Als sich auch in der breiteren Oeffentlichkeit die Stimmen für eine Reichswohnungsgesetzgebung mehren, geht der Verein an die Ausarbeitung eines ausführlichen Gesetzprogrammes; es sind dies die „Forderungen der deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung", die (wie im historischen Teil schon ausgeführt) als Programmentwurf auf der 2. deutschen Wohnungskonferenz (Leipzig 1911) angenommen und daraufhin den zuständigen Stellen zugeleitet wurden. „Damit war eine klare und von der Autorität der maßgebenden Wohnungsreformorganisationen getragene Zusammenfassung der z. Zt. notwendigen und durchführbar erscheinenden Forderungen an die Reichs- und Landesgesetzgebung geschaffen und es konnte nun die weitere Bewegung auf diesem festen Grunde fußen"[18]). Bisher forderten die Einen nur neue Bau- und Wohnform, die Anderen nur Bodenreform, wieder Andere versprechen sich allein von geänderten Realkreditverhältnissen den Erfolg für das Gesamte; Bebauungsplan und Baugesetze zu ändern würde nach einer Meinung die Besserung erbringen, wie es nach anderer Meinung wieder nur durch andere Maßnahmen erreichbar wäre. „Und sie alle haben Recht. Man könnte, theoretisch betrachtet, von jedem dieser Punkte aus, eine Wohnungsreform anpacken; praktisch aber kann man es wohl nur, wenn an allen diesen verschiedenen Punkten die Arbeit gleichmäßig ansetzt, denn bei jeder dieser verschiedenen Zielrichtungen liegen, genauer betrachtet, so viele hemmende Schwierigkeiten im Wege, daß nur ein konzentrischer Angriff von allen Seiten des feindlichen Uebelstandes Herr werden kann"[19]). Durch jene Aktion des Deutschen Vereins für Wohnungsreform wird die Zersplitterung, aber auch die Einseitigkeit beseitigt.

[17]) Die Forderungen der deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung. (Aus der Einleitung; K. v. Mangoldt). Göttingen, 1913, S. 5/6.
[18]) Bericht d. Deutsch. Vereins für Wohnungsreform für 1911/12. S. 10.
[19]) Schumacher Fritz: Die Kleinwohnung; Studien zur Wohnungsfrage. Leipzig, 1917; S. 15.

4. Kapitel:

Die Wohnungspolitik der Vorkriegszeit.

Die vorhergehenden Kapitel geben Aufschluß über die Wohnungszustände und die angesichts dieser sich entwickelnde Wohnungsreformbewegung. In logischer Folge ist nun zu zeigen, wie die Verhältnisse unter dem Druck der Reformbedürftigkeit zum Gegenstand einer allmählichen Bewirtschaftung, einer öffentlichen Regelung werden, wie die Wohnungspolitik ⟨auch „öffentliche Wohnungsfürsorge" genannt⟩ angebahnt und zu einem System ausgebaut wird. Wohnungspolitik: auf dem Gebiete des Wohnungswesens alle Maßnahmen und Einrichtungen, die behördlicherseits — von Reich, Staaten und Gemeinden — ergriffen bezw. geschaffen werden, einzubegreifen sind ferner die privaten Organisationen, die aus sich heraus oder in irgend einer Kombination mit Reichs-, Bundesstaats-, Gemeinde- und dgl. Behörden für das gleiche Ziel — die Schaffung guter Wohnverhältnisse — wirken. Gesetzgebung und Verwaltung, Förderung und Eigenbau geschehen in den deutschen Bundesstaaten ⟨von Reichs wegen handelt es sich nur um Ansätze⟩ und in den einzelnen Stadtgemeinden mit großer Verschiedenheit, ein Umstand, der die Darstellung erheblich erschwert. Unter Außerachtlassung von Nebendaten werden die wichtigsten Vorschriften und die bedeutsamsten Einrichtungen und Organisationen behandelt.

1⟩ Wohnungsaufsicht, Wohnungspflege, Wohnungsordnungen, Wohnungsämter:

Die Wohnungsaufsicht hat „die Beseitigung der Uebelstände im Wohnungswesen herbeizuführen sowie die Wiederkehr derselben zu verhüten. Sie hat die weitere Aufgabe, die Mängel aufzudecken und die Entstehung neuer Uebelstände zu verhindern"[1]⟩. Sie ist eine „Maßnahme sozialer Fürsorge"[2]⟩, darum ist sie auch weniger eine polizeiliche Aufsicht denn eine fürsorgliche Tätigkeit, besonders wenn sie gleichzeitig als Wohnungspflege auftritt. Die Forderung nach einer reichsgesetzlichen Regelung der Wohnungsaufsicht wurde nicht verwirklicht. ⟨Mitunter verspricht man sich auch gar nicht viel davon, weil die Wohnungsverhältnisse im ganzen Reich so unterschiedlich sind, daß eine generelle Ordnung nicht das Richtige wäre⟩.

[1]⟩ Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland. ⟨ Schriften des Vereins f. Sozialpolitik Bd. 94—97⟩. 1901. Zweigert: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Bd. 95, S. 55.

[2]⟩ Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Gretzschel: Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung. S. 111.

Der Erlaß der sog. „Wohnungsordnungen" liegt demnach bei den Bundesstaaten und den kleineren Körperschaften, den Regierungsbezirken, Provinzen und Gemeinden.

Die Mißstände im Schlafgänger- und Einlogierer-Wesen veranlassen die ersten Vorschriften, die anfänglich nur diese spezielle Materie behandeln und zwar im Wege der polizeilichen Verordnung; so in Düsseldorf ⟨1879⟩, Oppeln ⟨1891⟩, Braunschweig ⟨1892⟩, Berlin ⟨1893⟩. Hier kann man von Vorläufern der Wohnungsaufsicht sprechen.

In Preußen geschieht die Ausbildung der Wohnungsaufsicht mangels bundesstaatlicher Regelung durch die Regierungsbezirke und größeren Stadtgemeinden, wozu das Allgemeine Landrecht die Befugnis gibt. Die Stadt Posen führt 1892 auf Grund polizeilicher Vorschriften allgemeiner Art die Wohnungsaufsicht ein. Als erste „Wohnungsordnung" auf preußischem Gebiet gilt jedoch erst die Verordnung des Regierungspräsidenten von Düsseldorf „über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen" vom 31. Mai 1893 ⟨am 25. Mai 1898 auf alle Kreise des Reg.-Bez. ausgedehnt und in neuer, verbesserter Form erlassen⟩; diese hat anderwärts, mehr oder weniger genau, Nachahmung gefunden, wobei besonders die Münster'sche Verordnung ⟨12. Febr. 1901⟩ hervorragt. Die rheinischen Städte, neben Düsseldorf, Essen, Köln, Elberfeld, Barmen, Duisburg, ferner Frankfurt a/M., Kiel, Stettin, Breslau, Hannover und Magdeburg ⟨um nur die größeren Städte zu nennen⟩ brachten um die Jahrhundertwende und im ersten Jahrzehnt die Wohnungsaufsicht zur Durchführung. 1903/04 liegt ein Gesetzentwurf zu bundesstaatlicher Regelung vor, starker Widerspruch läßt es gar nicht zur Beratung kommen. Am 23. Dez. 1913 kommt im preuß. Abgeordnetenhaus abermals ein Gesetzentwurf zur Vorlage; diesmal hindert der Kriegsausbruch die geplante Kodifizierung.

Baden hat das Verdienst, die erste deutsche wohnungsgesetzliche Regelung getroffen zu haben; durch die Verordnung vom 8. Juli 1874 ⟨erweitert⟩: 10. Dez. 1896⟩. Noch im gleichen Jahr reift das praktische Ergebnis, als die Stadt Freiburg i. Br. — somit als erste deutsche Stadt — die Wohnungsaufsicht einführt. 1907 wird für alle Gemeinden mit über 10000 Einwohnern Wohnungsaufsicht obligatorisch. Neben vereinzelten gemeindlichen Inspektionen wird 1913 das Amt eines Landeswohnungsinspektors geschaffen.

In Bayern bestimmt die Verordnung vom 10. Februar 1901 für alle Gemeinden die polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen; größeren Städten werden Wohnungs-Kommissionen und -Inspektoren anempfohlen. „Bis zum Jahre 1909 waren die Wohnungs-

kommissionen allgemein eingerichtet"[3]). Seit 1906 ist ein Zentralwohnungsinspektor tätig, in dessen Tätigkeitsbereich neben der Wohnungsaufsicht ganz allgemein die Förderung des Wohnungswesens fällt. Die Ministerialentschliessung vom 12. Sept. 1907 verpflichtet alle Städte mit mehr als 15000 Bewohnern zur Anstellung eines Wohnungsinspektors (1913 gibt es in Bayern 114 Inspektoren[4]) und solche mit mehr als 50000 Einwohnern zur Errichtung eines gemeindlichen Wohnungsnachweises.

In Sachsen steht die Wohnungsordnung der Stadt Dresden voran (25. Jan. 1898), die anderen grösseren Städte folgen erst viel später. Ministerialentschließungen aus d. J. 1901, 03, 05, 09 u. 14 mahnen immer wieder die noch ausstehenden Stadtverwaltungen zur Wohnungsaufsicht.

Nachdem in Württemberg das Polizeistrafrecht (von 1871) i. J. 1898 in diesem Sinne abgeändert wurde, verfügt der Erlass des Min. d. Inn. v. 21. Mai 1901 für alle Städte mit mehr als 30000 Einwohnern obligatorische Wohnungsaufsicht, was 1907 auf kleinere Gemeinden ausgedehnt wird; 1910 wird die Stelle eines Landeswohnungsinspektors geschaffen.

Besondere Landeswohnungsgesetze wurden erlassen in Hessen: Gesetz betr. die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen v. 1. Juli 1893, abgeändert durch das Wohnungsfürsorgegesetz 1902, in Hamburg: Gesetz betr. die Wohnungspflege v. 8. Juni 1898 bzw. 8. Febr. 1907 und in Lübeck durch Wohnungspflegegesetz v. 24. Okt. 1908. Speziell die hessische Regelung wurde einmal wegen ihrer Frühzeitigkeit (die hessischen Städte sind mit die ersten, die Wohnungsaufsicht üben), dann aber auch wegen ihrer Gründlichkeit anderen Bundesstaaten und Städten vielfach zum Muster. Hessen ging auch 1902 mit der Schaffung eines Landeswohnungsamtes und Anstellung eines Landeswohnungsinspektors voran. „Manche dieser Bestimmungen sollen aber erst nach langen Jahren in Kraft treten, da vorderhand nicht genügend Kleinwohnungen vorhanden sind, um die Vorschriften durchführen zu können[5]).

Werden auch die Bestimmungen von so verschiedenen Stellen getroffen, Einheitlichkeit besteht bei der praktischen Durchführung, die immer bei den Gemeinden liegt. Die Organe freilich haben hier im Laufe der Zeit gewechselt; anfänglich waren es ausschließlich

[3]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 360.
[4]) Handbuch der praktischen Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, von Dr. ing. A. Gut.
[5]) Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland. (= Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik. Bd. 94—97). 1901. J. Reincke: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Bd. 95, S. 15.

Polizeibeamte, bis sich dagegen immer stärker werdender Widerstand erhob, weil bei der Behandlung unliebsame Härten entstanden. Deshalb, aber auch weil der Kreis der Aufgaben immer mehr anwuchs, schuf man innerhalb der städtischen Verwaltungen eigene Abteilungen für Wohnungsaufsicht, schließlich für Wohnungswesen überhaupt, Wohnungskommissionen, Wohnungsämter mit Wohnungsinspektoren und einem zivilen Beamtenstab, teilweise mit freiwilligen Hilfskräften aus der Bürgerschaft (hier wurde Hamburg bahnbrechend), die im Außendienst als Wohnungspfleger bzw. Pflegerinnen verwendet werden.

1909 (nach dem statistischen Jahrbuch von 1912) ist „in 43 Städten mit 50000 und mehr Einwohnern (das ist die Hälfte aller Städte dieser Kategorie) die Wohnungsaufsicht eingeführt"[6]). Kurz vor Kriegsbeginn besteht eine organisierte Wohnungsaufsicht mit besonderen Wohnungsämtern in ungefähr 30 deutschen Großstädten[7]). Diesen Wohnungsämtern fallen immer mehr Aufgaben zu, die sie begreiflicherweise recht unterschiedlich erfüllen, zu Schlafstellenkontrolle, Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege treten Wohnungserhebungen und -zählungen. Die Erhebungen sind umfassenderer Natur, sie erstrecken sich auf bauliche Beschaffenheit der Gebäude und Wohnungen, auf Flächen- und Rauminhalt, auf Belegungsdichtigkeit und auf Mietpreise, dagegen die Wohnungszählungen meist nur auf Wohnungsbestand und Vorrat, d. i. Bestand an Leerwohnungen, mitunter nach Zahl der Räume bzw. heizbaren Zimmern gegliedert, die Zählungen geschehen überwiegend jährlich, die Erhebungen in größeren Zeitabständen. Daneben „geschieht die Fortschreibung des Wohnungsbestandes durch die planmäßige Beobachtung der Bautätigkeit"[8]). In Bayern z. B. sind nach der Verordnung vom 10. Februar 1901 „von den Gemeinden, soweit es zur Gewinnung eines Ueberblickes über die Wohnungsverhältnisse geboten erscheint, besondere Wohnungserhebungen zu veranstalten[9]) und am 12. Sept. 1907 wird für alle Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern angeordnet, „daß die Zahl der besetzten, leerstehenden und neu erstellten Wohnungen jedes Jahr

---

[6]) Praktische Wohnungsfürsorge, Münster, 1914. Artikel: Altenrath J.: Entwicklungstendenzen und Stand praktischer Wohnungsreformarbeit. S. 20.

[7]) Morgenroth W.: Wohnungsüberfüllung und ihre Bekämpfung in deutschen Städten. München, 1914. S. 55.

[8]) Die Wohnungsfrage und das Reich, Heft 6, Seutemann K.: Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform. Göttingen, 1902. S. 35.

[9]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. XI. Jahrgang, 1913, Nr. 11: Die Wohnungsfürsorge in Bayern i. d. J. 1910/11 u. 12: Dr. O. Löhner. S. 227.

festzustellen sei“ [10]. Die Angliederung eines Wohnungsnachweises an die städtische Wohnungsstelle hat sich für guten und raschen Ausgleich am Wohnungsmarkt als recht wertvoll erwiesen. Zuweilen ist der Nachweis rein kommunal, oft aber auch mit privaten Vereinigungen verbunden; nicht immer erstreckt er sich auf den gesamten Wohnungsmarkt, sondern nur auf Wohnungsgruppen (Schlafstellen, Kleinwohnungen usw.). Ganz oder fast ganz kommunale Wohnungsnachweise bestehen nach den Mitteilungen Dr. Luppe's auf dem Kongreß für Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege (2.—4. Dez. 1913) in 33 Städten; in 4 Städten kommt es zu „Versuchen, den Wohnungsnachweis durch polizeilichen Anmeldezwang zu zentralisieren“ [11].

Der Wirkungsbereich der Verordnungen ist recht verschieden. Daß die Wohnungsaufsicht sich auf alle Wohnungen erstreckt, ist Ausnahme; so in Bayern (und hier besonders in München durch Verordnung v. 5. Aug. 1913). Sonst aber gelten die mannigfachsten Einschränkungen, so wenn nur Wohnungen im Stadtgebiet und da dann nur (unter Weglassung der Eigenwohnungen) die Miet- oder die Miet- und Aftermiet-Wohnungen unter Beaufsichtigung fallen. Nach der Düsseldorfer Reg.-Bez.-Verordnung findet Wohnungsaufsicht statt nur in Häusern, die von 2 oder mehr Familien bewohnt oder zu solchem Wohnen bestimmt sind, während in Hessen zwar für alle Mietwohnungen die gesetzliche Wohnungsaufsicht ausgesprochen ist, jedoch nur bei Wohnungen, die aus 3 oder weniger Räumen bestehen, die Abstellung der gerügten Unzulänglichkeiten erzwungen werden kann.

Was den Inhalt der Wohnungsordnungen und damit das Wesen der Wohnungsaufsicht betrifft, ist zu bemerken, daß anfänglich die an die Wohnungen gestellten Anforderungen noch recht unbestimmt und dehnbar gehalten sind und erst nach und nach konkrete Bedingungen Platz greifen. Die Forderung nach dem Mindestluftraum in Schlafräumen, seltener auch für andere Wohnungsräume, gilt als die hauptsächlichste. Die durch die Düsseldorfer Verordnung eingeführten Zahlen, 10 cbm Mindestluftraum für den Erwachsenen und 5 cbm für das Kind, fanden viel Nachahmung; in Hessen und Dresden wird für Kinder ein geringes Quantum angesetzt, wogegen man anderwärts — in Bremen, Lübeck, Lüneburg, München, Chemnitz u. a. — die Mindestforderung nach 10 cbm für

[10] Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. XV. Jahrgang, 1917, Nr. 12: Die Wohnungsfürsorge in Bayern i. d. J. 1913/14/15 u. 16: Dr. O. Löhner. S. 266.

[11] Kongreß für Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege (Bericht über die Verhandlungen und Referate). Berlin, 1914. Dr. H. Luppe: Wohnungsnachweis. S. 154.

unhaltbar erklärt und statt dessen 12, 15 und 20 cbm verlangt; nur in Hamburg blieb man unter dem 5 bzw. 10 cbm = Satz. Wohnungen bzw. Wohnräume, die den Inwohnern nicht den jeweils festgesetzten Mindestluftraum gewähren, gelten als überfüllt, gleichgültig, ob es sich nur um Familienmitglieder oder um Aftermieter, Schlafgänger usw. handelt. In Dresden wird verlangt, „daß jede Familienwohnung in der Regel wenigstens aus 1 heizbaren Wohnraum und 1 Schlafraum von zusammen mindestens 30 qm Bodenfläche und womöglich eigener Küche bestehen und eigenen Zugang haben soll"[12]; auch sonst tritt manchmal das Flächenmaß in den Vordergrund, weil das Raummaß in hohen Räumen ein zu günstiges Bild gibt. Wohnungen entsprechen nur dann ihrem Zweck, wenn genügend Luft und Licht zutreten können; die Fenstermaße geben dafür das Kriterium. Die Forderung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, „daß die Licht gebende Gesamtfläche der Fenster mindestens $^1/_{12}$ der Grundfläche des Zimmers betragen soll"[13] ist in einigen Verordnungen über Wohnungsaufsicht verwirklicht, in anderen sind die Verhältniszahlen abgeändert (1 : 10, 1 : 15). Von den zu sehr ins Detail führenden Einzelbestimmungen abgesehen, sollen Beschaffenheit und Lage der Treppenflure, Aborte, Be- und Entwässerungsanlagen so sein, daß die Bewohner keine gesundheitlichen Schäden zu gewärtigen haben. Bei Aufnahme von Einlogierern und Schlafgängern müssen Trennung von den Familiengliedern, Trennung nach Geschlechtern, besondere Ausstattung der zur Weitervermietung bestimmten Räume (betr. Bettenzahl, Zimmerverschließbarkeit) garantiert sein; in solchen Fällen müssen (in Hessen) die Abmieter den Gemeindebehörden Meldung machen. Dort, wo durch Kontrolle und sonstiges Bekanntwerden feststeht oder doch zu vermuten ist, daß schlechte bauliche Zustände oder Ueberfüllung die Wohnbarkeit in Frage stellen, müssen Wohnungsaufsicht und fortgesetzte Wohnungspflege dahin wirken, daß keine Verschlechterungen eintreten. Wenn man auch in vielen Fällen von Hausbesitzern und Mietern, evtl. durch Strafandrohung und Strafverhängung, Abstellung der Mängel verlangen und erreichen kann, die wesentlichere Maßnahme, Verbot des Weiterwohnens (Räumungsbefehl) läßt sich viel schwerer anwenden; man hat sich in der Praxis nicht sehr häufig dazu entschließen können. Damit ist die Frage nach dem Erfolg der Wohnungsaufsicht berührt. Alle ungeeigneten Wohnungen sperren, den überfüllten Wohnungen einen

[12] Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland. (— Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik. Band 94—97). 1901. J. Reincke: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. S. 15.

[13] wie 12, S. 11.

Teil der Insassen entziehen könnte man nur, wenn man Wohngelegenheiten für die Exmittierten zur Verfügung hätte; Mangel an Wohnungen, hier fast ausschließlich an Kleinwohnungen, hindert häufig die gute Absicht, sodaß nur halbe Arbeit möglich ist, was die praktische Bedeutung der Wohnungsaufsicht wesentlich einschränkt. „Die Wohnungsaufsicht muß versagen, wenn an sich genügende Wohnungen überhaupt fehlen oder zu teuer sind"[14], was in vielen Berichten von Aufsichts-Beamten und -Behörden übereinstimmend ausgesagt wird. Erst wenn der Wohnungsmarkt so gelagert ist, daß man schlechte Wohnungen schließen und dafür Ersatz bieten kann, hat die Wohnungsaufsicht Sinn und Wert. So manche Beanstandung wird dann überflüssig werden, weil ein Teil der Bewohner die aus eigenem Antrieb gewünschte und nur durch Wohnungsknappheit verhinderte Aenderung vornimmt.

2) Bauordnungen:

Wohnungsordnungen wollen die vorhandenen Wohnungen erfassen, Bauordnungen dagegen betreffen die erst zu errichteten Wohnungen. In der Praxis ist die Materie nicht so streng getrennt, denn oft werden beide Angelegenheiten unter der einen oder anderen Bezeichnung gemeinsam behandelt. Das deutsche Bauordnungswesen ist, wie alles im verhältnismäßig jungen deutschen Reich, von einer, auf diesem hier zur Untersuchung stehenden Gebiet schon öfter bemerkten und noch zu bemerkenden Vielgestaltigkeit, in Bezug auf Form wie auf Inhalt. Natürlich fehlt es an einer Reichsbauordnung; sonach sind mit räumlich weitester Geltung ausgestattet: die Landesbauordnungen. Die älteste datiert von 1859, in Sachsen-Altenburg; es folgen mit Abstand Hessen und Lübeck (1881), Hamburg (1882 mit vielen nachfolgenden Aenderungen), Bremen (1883, 1906 und Staffelbauordnung v. 7. Juli 1909). Baden erläßt 1907 (1. Sept.) eine Landesbauordnung, die 1913 (13. Jan.) erneuert wird und zur Förderung der Kleinwohnungen Erleichterungen im Kleinhausbau bringt. In Bayern erfolgt nach einer ersten Bauordnung (für das rechtsrheinische Bayern, ausgenommen München) i. J. 1890 am 17. Febr. 1901 eine Neuregelung, die durch Verordnung vom 3. Aug. 1910 ergänzt bezw. überholt wird; die letztere „bezweckt hauptsächlich die Verbilligung der Baukosten und die Förderung des Kleinwohnungsbaues"[15]. In Württemberg, das 1872 und 1882 bauordnend vorgeht,

[14] Aus der sächsischen Ministerialverordnung v. 31. 3. 1903; nach Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens; Jena, 1920. S. 363.

[15] Praktische Wohnungsfürsorge; Münster, 1914. Artikel J. Altenrath: „Entwicklungstendenzen und Stand praktischer Wohnungsfürsorge". S. 15.

wird am 28. Juli 1910 eine Landesbauordnung gegeben. „Das sächsische allgemeine Baugesetz vom 1. Juni 1900 mit Nachtrag vom 20. Mai 1904 zählt zu den umfassendsten baupolizeilichen Regelungen in Deutschland, die im Bauordnungswesen vielfach anregend gewirkt haben"[16]; der Min.-Erlaß v. 10. Nov. 1913 holt gemäß dem neuesten Stand des Bauwesens nach, wie es auch in Bremen durch „Gesetz über den Bau von Kleinhäusern" (18. Juli 1913) geschieht. Preußen brachte es trotz vielfacher Ansätze nicht zu einer Landesbauordnung. Die Baupolizei ist in Preußen nach Allgemeinem Landrecht und nach dem Gesetz über die Polizeiverwaltung (1850) und über die allgemeine Landesverwaltung (1883) zum Erlaß baugesetzlicher Bestimmungen befugt; demzufolge entstehen eine ganze Anzahl von Provinz- und Regierungsbezirks-Bauordnungen (Bromberg 1882, Breslau 1883, Cassel 1885, Cöln, Hannover und Düsseldorf 1894). Generelle Bestimmungen für das ganze Landesgebiet wurden nur für spezielle Materien getroffen, so mit dem preuß. Ministerialerlaß v. 20. Dez. 1906 betr. Dachwohnungen und dem Runderlaß des Ministers für öffentliche Arbeiten an die Regierungspräsidenten v. 11. Okt. 1909, der Bauerleichterungen für Kleinhäuser und die Anlage von schmalen Wohnstraßen bewilligt.

Die Durchführung der Bauordnungen, insbesonders die Ueberwachung der Bauten nach vorschriftsgemäßer Ausführung, obliegt den Gemeinden, die damit die Baupolizei beschäftigen. Mehrere Bundesstaaten (Bayern, Württemberg, Baden, Sachsen, Hessen) räumen in ihren Landesbauordnungen den Gemeinden das Recht ein, insbesonders abgestufte Bauvorschriften erlassen zu dürfen. Deshalb, in anderen Fällen aber auch mangels bundesstaatlicher Satzung, gibt es eine Fülle örtlicher Bauordnungen. Eine Aufzählung kann unterbleiben, da das Sachliche an ihnen, wenn auch summarisch, behandelt wird; doch die eine Feststellung sei gemacht, daß die kommunalen Bauordnungen früheren Datums, bis in die 90er Jahre hinein, einem verhängnisvollen Schematismus huldigten und erst kurz vor der Jahrhundertwende und dann folgend Bauordnungen erlassen wurden, die auf den neuen Bauwillen mit Erleichterungen und Abstufungen Rücksicht nehmen; die meisten Großstädte haben noch in den letzten Friedensjahren (Berlin 1912, Breslau 1908, Cöln 1913, Düsseldorf 1913 u. a.) neue Bauordnungen mit weitgehenden Differenzierungen geschaffen. Hier ist auch noch der Sonderbauordnungen zu bedenken, wonach nur für ein bestimmtes Stadtgebiet (besonders in Berlin angewandt) Vorschriften ergehen.

---

[16] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 337.

Die wichtigste Forderung nach Abstufung ist fast überall erfüllt. „Dabei handelt es sich im wesentlichen um die Verminderung der Baudichtigkeit, sowohl im senkrechten als im horizontalen Sinn“[17]. Man spricht dann von einer Zonen- oder Staffel-Bauordnung, weil man dabei von der bisher geübten Art der für das ganze Gebiet einheitlichen Bestimmungen abgeht und Bauklassen mit unterschiedlichen Ansprüchen, je nach dem Bebauungs- bezw. Wohngebiet, einführt. Für die Innenstadt gilt hinfort eine andere Bauweise als für die Außenbezirke, die auch wieder nach ihrem besonderen Zweck verschiedene Behandlung erfahren. An der Peripherie der Städte ist, in Verfolg der neuen Siedlungsgedanken, „offene Bauweise“ (d. h. jedes Haus steht frei im Raum), die zumeist die Kleinhausform wählt, zugelassen, während man für das Stadtinnere und die nächste Umgebung die geschlossene Bebauung (d. h. Haus an Haus) und das Stockhaus (Hochbau im Gegensatz zum Flachbau) beibehält. Der Stadtbebauungsplan muß natürlich als Voraussetzung und als Korrelat mit einer solchen Bauordnung übereinstimmen. Mit der Zulassung verschiedener Bauweisen und Häusergrößen geht Hand in Hand eine Differenzierung der baupolizeilichen Bestimmungen hinsichtlich des Baumaterials, der Mauerstärken und vieler anderer technischen Tatsachen, indem man je nachdem erleichterte oder erschwerte Bedingungen geltend macht. Was in den Wohnungsordnungen als Maß für die Ungeeignetheit bereits bestehender Wohnungen aufgeführt ist, muß erst recht in den Bauordnungen enthalten sein, um bei den neuen Wohnungen bauliche Mängel von vorneherein auszuschließen. Der Raum- oder Flächeninhalt einer Wohnung wird mit Mindestmaßen festgelegt, wie auch wegen Licht- und Luftzufuhr Vorschriften über Fenstergröße (der oben bemerkten Art) bestehen. Viele Bauordnungen regeln die Abstandsverhältnisse der Häuser, wobei die Gebäudehöhe mitentscheidet. Der Abstand, wenigstens der Vorderhäuser, soweit es das Gegenüber betrifft, d. i. in der Regel die Straßenbreite, ist mindestens gleich der Haushöhe gesetzt, damit ein Lichteinfallswinkel von 45^0 garantiert ist. Für das Stadtinnere, schon weil man es hier oft mit unabänderlichen Gegebenheiten zu tun hat, beschränken manche Bauordnungen die Maße bezw. Relationen, für Neubaugebiete, speziell in den Stadtvororten, verlangt man nicht selten mehr. Verschiedentlich werden auch die Abstände der Hinterhäuser festgelegt, teilweise, anfechtbar genug, mit verminderten Ansprüchen. Wenn es sich nicht um geschlossene, um Reihen-Bauweise

[17] Die Wohnungsfrage und das Reich; Abhandlungen, herausgeg. v. Deutsch. Verein für Wohnungsreform. Heft 5, Stübben J.: Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen. Göttingen, 1902; S. 15.

handelt, müssen die Anbau- und Angrenzungsverhältnisse geregelt werden; dabei sind die Bestimmungen über Brandmauern von Bedeutung. Vielfältig sind die Vorschriften über Baumaterial, Bauart und Haus-Gliederung (über Mauerstärken, Bedachung, Haus- und Wohnungs-Eingänge, Treppen, Flure usw.). Die bauliche Ausnützung der Grundstücke darf 40 bis 75% der Fläche betragen. In mehreren Bauordnungen ist die Gebäudehöhe absolut, ohne Rücksicht auf die Straßenbreite, festgesetzt, jedoch abgestuft nach Stadtgebieten. Das Minimum (für Kleinhäuser) liegt überwiegend bei 8 m, das Maximum — dazwischen das hauptsächlichste Maß mit 13—15 m — bei 22 m (für die Geschäftsviertel der Großstädte, bes. in Berlin; nur Hamburg geht bis zu 24 m). Aus den gleichen Gründen (gesundheitliche, soziale, aber auch feuerpolizeiliche) besteht vielfach Geschoßzahlbeschränkung. „Diese ist das eigentlich Entscheidende für die Bewohnungsdichtigkeit"[18]; sie ist die notwendige Ergänzung zu der Höhenbegrenzung, da sonst auf Kosten der Zimmerhöhen die Geschoßzahl vermehrt werden könnte. Die meisten deutschen Bauordnungen setzen als Maximum 4 Geschoße und billigen nur im Stadtkern die Ausnahme eines 5. Stockes zu (wobei das Dachgeschoß teils als besonderer Wohnstock gilt, teils nicht); im Stadtäußeren, erst recht in Neubaugebieten, dürfen die Häuser sehr oft nicht mehr als 2- und 3-geschoßig sein. In vielen städtischen Bauordnungen sind sowohl Keller- wie auch Dachwohnungen verboten; wo sie zugelassen sind, geschieht es unter besonderen Bedingungen baulicher Art und mit Beschränkungen wie z. B. entweder Keller- oder Dach-Wohnung, Dachwohnung nur bei bestimmter Geschoßzahl, Flächenbegrenzung, Verwendung nur zu Nebenräumen. Häufig enthalten die Bauordnungen auch Bestimmungen über die Hofverhältnisse; es werden Mindestflächen oder Mindestbreiten festgesetzt, wobei neben absoluten Zahlen Relativsätze in Uebung sind, wonach der Hofraum, zonenweise gestaffelt, $^1/_2$—$^1/_6$ der Grundstücksfläche ausmachen muß. Den sog. „Hofgemeinschaften" werden ermäßigte Bedingungen gewährt, sodaß hier im Verhältnis zur Grundstücksfläche eine stärkere Bebauung möglich wird. Schließlich ergehen noch aus künstlerischen Bestrebungen und solchen des Heimatschutzes Bauvorschriften, die eine „Verunstaltung" des Straßenbildes verhindern sollen. (Besondere Gesetze bestehen dieserhalb in Preußen 15. Juli 1907 und in Sachsen 10. März 1909; anderwärts haben die Landesbauordnungen die Materie mitgeregelt, z. T. in Nachträgen wie in Württemberg und Bayern durch Ministerialerlaß von 1910 bezw. 1911).

[18] Schilling u. J. Stübben: Die Bauordnung: in Band 95 der Schriften des Ver. f. Sozialpolitik: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage. S. 229.

3) Bebauungsplan und Stadterweiterung.

„Der Bebauungsplan (Stadtbauplan) ist eine Planzeichnung, die die Gesamtheit derjenigen Festsetzungen enthält, die sich auf die Aufteilung des städtischen Baulandes durch die Straßenzüge, durch öffentliche Plätze und durch Verkehrslinien beziehen. Durch den Bebauungsplan werden demnach insbesonders festgestellt die Zahl und die Anlage der Straßen, sowie die Einteilung der einzelnen für den Häuserbau dienenden Geländeflächen"[19]). „Er ist vor allem eine Maßnahme wirtschaftlicher Natur. Er ist in gleicher Weise von Bedeutung für den Grundbesitzer im Hinblick auf die Aufteilung und Preisbildung des Bodens, wie für den Bauunternehmer in der Wahl der zu errichtenden Gebäudegattung, wie für den Bewohner in dem zu leistenden jährlichen Wohnungsaufwand"[20]). Für das eigentliche Wohnungswesen ist der Bebauungsplan von primärer Bedeutung, weil er Bau- und Wohnsystem entscheidend mitbestimmt. Bebauungsplan und Bauordnung müssen aufeinander abgestimmt sein, sie stehen im funktionellen Zusammenhang; vielfach sind in Gesetz oder Verordnung beide Materien in einem Rahmen behandelt, wo nicht, ist dennoch möglichste Angleichung erreicht.

„Das Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen — Baulinienplan und Anbauvorschriften — ist in allen deutschen Bundesstaaten landesgesetzlich geregelt"[21]). In Preussen durch das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, ergänzt durch das Ansiedlungsgesetz vom 25. Aug. 1876, am 10. August 1904 neu gefaßt; darnach gilt, „dass derjenige, der außerhalb einer im Zusammenhang gebauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten oder ein vorhandenes Gebäude zum Wohnhaus einrichten will, einer Ansiedlungsgenehmigung bedarf"[22]). Alle übrigen Bundesstaaten regeln die Stadtbauplanung in ihren Landesbauordnungen und deren Nachträgen; diese bestimmen, daß den Gemeinden die Aufstellung der Bebauungspläne obliegt, die Wirksamkeit jedoch erst durch staatliche Genehmigung erreicht wird.

Im Anfang waren es Feuersicherheit und Verkehr, die allein entsprechende Planung geboten; unter dem Druck der Hygieniker werden dann Bestimmungen getroffen, die Gesundheit der Bewohner

---

[19]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens; Jena, 1920. S. 228.

[20]) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918. Artikel: Muesmann A.: Die Stadterweiterung. S. 58.

[21]) wie 20, S. 59.

[22]) Die Wohnungsfrage und das Reich; Abhandlungen, herausgeg. v. Deutsch. Verein für Wohnungsreform. Heft 8, Mangoldt K.: Die städtische Bodenfrage. Göttingen, 1907. S. 193.

bezweckend, allmählich finden auch soziale und volkswirtschaftliche Momente erhöhte Berücksichtigung. Art. 11 der württembergischen Landesbauordnung v. 28. Juli 1910: „Es muß bei der Aufstellung von Ortsbauplänen den Anforderungen der Gesundheit, des zu erwartenden Verkehrs und der Feuersicherheit, sowie des Wohnungsbedürfnisses und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse der Einwohner Rechnung getragen werden" — als Beispiel! Fast alle Pläne arbeiten mit Zonenbebauung. Das neue Stadtbaugebiet wird vorzeitig in Geschäfts-, Fabrik- und Wohnviertel eingeteilt, bei letzteren wird unterschieden zwischen Kleinhaus- und Villengegend. Besonders in den Plänen, die in den letzten Friedensjahren aufgestellt werden, wird auf das Kleinhaus größere Rücksicht genommen, so bestimmt die badische Landesbauordnung vom 1. Sept. 1907: „die Erstellung billiger, gesunder, nur eine kleine Anzahl von Wohnungen umfassender Wohnungen zu fördern". Die Zulassung verschiedener Bauklassen gestattet auch Differenzierung im Straßenbau. Breite Straßen, dazu in bester Ausführung, werden nur in Geschäftsvierteln und als Hauptverkehrslinien geplant und ausgeführt, wogegen überall sonst Wohnwege und Wohnstraßen genügen, die durch geringere Breite und geringere Ausstattung, die trotzdem den dort verminderten Verkehrsansprüchen genügen, den Vorteil der Billigkeit für den Straßenbau und folglich auch, als wesentliches Moment, für die Wohnbauten, auswirkend auf die Wohnungsmieten, bieten. So unterscheidet z. B. das sächsische Baugesetz Haupt-, Neben- und bloße Wohnstraßen, für welch letztere 8 m Breite genügen, der Erlaß v. 10. Nov. 1913 verlangt für Kleinhausviertel nur eine Straßenbreite ⟨ohne Gangbahn⟩ von 4—5 m, in Bremen sind Wohnwege von 3 m Breite zugelassen. Die Bebauungspläne regeln neben der Straßenführung auch die Blockeinteilung, hier können die Landesbauordnungen nur allgemeine Anweisungen geben, da die örtlichen Verhältnisse und Bedingtheiten eine andere als die Lösung seitens der Gemeinde ausschließen. Für die Zeit der Jahrhundertwende liegt das Ergebnis einer Fragebogenerhebung bei 103 deutschen Städten über 30.000 Einwohner vor, von den 100 antwortenden Stadtgemeinden „erklärten 50 im Besitze eines das ganze Erweiterungsgelände oder den größten Teil desselben umfassenden Stadtbauplanes zu sein", auch „daß im allgemeinen eine mehr oder weniger vollständige Blockteilung vorgesehen ist"[23]. „In einer Reihe dieser Städte beschäftigt man sich jedoch

[23] Stübben J.: Der Stadterweiterungsplan u. seine Durchführung, in: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage — Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, 1901. Bd. 95, S. 167.

mit der Ueberprüfung des Planes nach den neuen Gesichtspunkten"[24]).

Bei der Durchführung des Stadtbauplanes sind nicht selten Widerstände und Hindernisse zu beseitigen. Da die Straßenherstellung überwiegend von der Stadtgemeinde besorgt wird, muß diese zu diesem Zweck, aber auch für Verkehrslinien, Kanalisation und sonstige gemeindliche Anstalten, den hierzu nötigen Boden, wo sie ihn nicht schon zu Eigen hat, von den Eigentümern zu erwerben versuchen. Damit die Grundbesitzer die in begreiflicher Ausnützung ihrer Stellung zu hohen Forderungen und mangelnder Vertragsbereitwilligkeit neigen, nicht die Bebauung erschweren, geben die Landesbauordnungen den Gemeinden das Recht zur Enteignung von Grundstücken, die zu Herstellung von Straßen und Plätzen in Verfolg des Stadtbauplanes nötig sind; nur in Bayern und Mecklenburg fehlt das Enteignungsrecht für Straßenland. Die Geländestreifen- und Zonen-Enteignung für alle anderen gemeindlichen Zwecke kennen nur die Landesbauordnungen von Württemberg, Baden, Sachsen und Hessen, während in allen anderen Bundesstaaten für diese Fälle die allgemeinen Enteignungsgesetze angestrengt werden müssen.

Die Lage der Grundstücke ist nie so, es sei denn zufällig, daß sie ohne weiteres in die Planung passen. Mag auch zuweilen darauf Rücksicht genommen werden, in der Regel wird eine Umlegung, auch Zusammenlegung genannt, derart, daß die Grundstücke in den Bebauungsplan passen, nicht zu umgehen sein. Die Grundbesitzer können selbst das Verfahren betreiben; falls sie sich aber nicht einigen können und die Gemeinde dringendes Interesse an der Neueinteilung hat, erfolgt die Zwangsumlegung. Allein Sachsen hat diese Bestimmung in die Landesbauordnung aufgenommen, während Hamburg und Bremen (1892 bzw. 1913) eigene Umlegungsgesetze schaffen und Baden in seinem Ortsstraßengesetz von 1908 die Handhabe bietet.

An Straßen, die zwar schon im Plan festgelegt, aber noch nicht fertiggestellt sind, ist das Bauen nur unter Bedingungnn erlaubt, z. T. ist es schlechtweg verboten, so in Preußen, wenn die Gemeinde sich dahin entscheidet. Aehnlich ist es für Gebiete außerhalb des Stadtbauplanes. Damit späterem Planwillen nicht etwa entgegengearbeitet wird, erfolgt die Baugenehmigung nur unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. Straßenanschluß, Entwässerung, geldliche Mehrleistung). Diese Erschwerung, die in Württemberg, Baden, Hessen und in preußischen Gemeinden gilt, trifft besonders

[24]) Die Wohnungsfrage und das Reich, Heft 5, Stübben J.: Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen. Göttingen, 1902, S. 31.

stark die Siedlungsgemeinschaften, denen billiges Gelände an der Stadtperipherie die Kleinhausbauweise ermöglichen würde, die aber evtl. darauf verzichten müssen, weil der Stadtbauplan sich noch nicht auf dies Gebiet erstreckt. Der Stadtbauplanung, die auf längere Zeit vorsorglich sein will, stehen oft kleine Gemeinden im Umkreis der Städte hemmend entgegen. Hier kann im Wege der Eingemeindungen viel erreicht werden, was aber in der Vorkriegszeit nur von wenigen Großstädten mit Nachdruck geschieht. Um eventuell später auftretenden Schwierigkeiten bei Beschaffung von Boden für eigen-kommunale Zwecke (Dienstgebäude, Straßen, Plätze, Grünanlagen u. dgl.) oder für Wohnungen, die die Gemeinde errichten will, schon vor der Zeit zu begegnen, streben die größeren Stadtgemeinden nach reichlichem Bodenbesitz, den sie, geschieht es nur früh genug, gepaart mit Taktik und einiger Verschwiegenheit, mit billigen Preisen erwerben können. Das statistische Jahrbuch deutscher Städte bringt laufend Zahlenangaben über den Grundbesitz der deutschen Städte, für die Jahre 1911 und 1912 stellt sich „der prozentuale Anteil der Fläche der städtischen Grundstücke innerhalb des städtischen Weichbildes einschließlich der im Stadtgebiet gelegenen Stiftungsgrundstücke unter städtischer Verwaltung im Vergleich zur Gesamtfläche, ausschl. Wege, Straßen, Eisenbahnen, Wasserfläche und Festungswerke in nachgenannten Städten wie folgt:

	1911:	1912:		1911:	1912:
Freiburg i/Br.	76,0	70,4	Brandenburg a/H.	52,7	52,7
Stettin	61,7	61,9	Frankfurt a/M.	52,2	52,0
Koblenz	59,7	59,9	Leipzig	45,1	33,1
Wiesbaden	55,2	37,8	Mannheim	45,0	46,0
Rostock	44,5	54,3	Dessau	26,0	26,1
Spandau	43,7	43,5	Bielefeld	25,7	26,9
Straßburg i/E.	41,8	41,5	Kaiserslautern	25,2	25,5
Augsburg	41,4	39,9	Charlottenburg	24,5	29,8
Karlsruhe	40,5	40,7	Liegnitz	24,4	27,1
München	34,6	25,8	Frankfurt a/O.	23,6	23,6
Darmstadt	33,6	33,7	Recklinghausen	22,7	23,0
Breslau	33,1	32,2	Mainz	21,9	—
Cöln	33,0	34,6	Dortmund	21,4	24,3
Saarbrücken	31,2	32,8	Barmen	20,9	21,5
Kiel	30,5	—	Düsseldorf	20,1	21,1
Hildesheim	30,3	41,4	Duisburg	19,4	21,1
Görlitz	29,1	32,1	Gleiwitz	18,9	—
Offenbach a/M.	28,6	—	Königsberg	18,9	23,0
Stuttgart	27,5	28,8	Halle	—	24,3
Altona	27,3	30,5	Regensburg	—	23,2
Chemnitz	26,3	27,1	Elbing	—	22,3
Hannover	26,1	27,3	Flensburg	—	18,4[25])

[25]) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, für 1911, 20. Jahrgang, 1914 Neefe M.: Gebiet, Bodenbenutzung und Grundbesitz S. 18/19, für 1912. „ „ „ „ „ „ 21. Jahrg., 1916. S. 6.

„Entsprechend der herrschenden Zeitströmung haben die meisten Städte in den letzten Jahrzehnten in teilweise sehr weitgehender Weise auf eine Vermehrung ihres Grundbesitzes hingearbeitet, z. T. aus praktischen Erwägungen, um beim Ausbau der Städte einerseits von der Willkür der privaten Grundbesitzer möglichst unabhängig zu sein, anderseits die städtischen Finanzen zu schonen, z. T. als bewußte oder unbewußte Folge der bodenreformerischen Propaganda, unterstützt und bestärkt durch amtliche Verfügungen wie den preuß. Ministerialerlaß von 1901"[26]. Die Zahlen über den städtischen Grundbesitz geben wohl eine deutliche Anschauung, haben aber, im Hinblick auf das Wohnungswesen, nur relativen Wert, weil die für die Wohnungsproduktion bedeutsamen Tatsachen mit der Zahl allein nicht erfaßt werden. Die Lage der Grundstücke im Stadtgebiet, ob zusammenhängend oder zersplittert, ob schon baureif oder noch Feld- und Waldland, dies sind nicht alle, doch die wesentlichsten Merkmale, die in der reinen Flächenaddition unberücksichtigt bleiben. Gemünd[27] zeigt an Beispielen, wie fragwürdig die Flächenangabe ist: in Frankfurt a/M. enthält der städtische Grundbesitz, 59,5 % der Gesamtstadtfläche, so viel Waldgebiet, daß als Baugrund nur 20,7 % verbleiben, während in Aachen von 33,78 % für die eigentliche Bodenpolitik nur 5,4 % in Frage kommen. Aber auch die Verwendung des Baubodens wird von den einzelnen Stadtgemeinden sehr verschieden besorgt; von der „übertrieben fiskalischen Bodenpolitik" bis zur stark gemeinnützigen Bodenpolitik finden sich alle Schattierungen, wobei die Tendenz im zeitlichen Ablauf immer mehr zur Gemeinnützigkeit neigt.

4) Die gemeinnützige Bautätigkeit:

Da es sich hier um eine Abhandlung über das Wohnungswesen und nicht über den Baumarkt handelt, bleibt die private Bautätigkeit im großen und ganzen außer Betracht. Diese ließ, quantitativ wie qualitativ, berechtigte Wünsche offen; im Bewußtsein, daß man die privaten Bauunternehmer nicht zwingen könne, das privatwirtschaftliche Interesse dem volkswirtschaftlichen hintanzusetzen, sucht man nach einem anderen Regulativ — und findet es in der gemeinnützigen Bautätigkeit". Die Gemeinnützigkeit besteht einmal darin, daß weniger allgemein als speziell genützt wird, nämlich dort, wo Wohnungsmangel herrscht, auf dem Gebiet des Kleinwohnungswesens, das als nahezu ausschließlicher Tätigkeitsbereich der gemein-

[26] Gemünd Wilh.: Die Kommunen als Grundbesitzerinnen; Stuttgart, 1914. (= 12. Heft der Finanzwirtschaftlichen Zeitfragen). S. 8 u. 10.
[27] wie 26, S. 11/12.

nützigen Bautätigkeit angesprochen werden kann; dann bedeutet aber auch Gemeinnützigkeit Gewinnverzicht derart, daß lediglich eine mäßige Verzinsung des Anlagekapitals angestrebt wird. „Die ‚Bautätigkeit unter Gewinnverzicht' umschließt alle diejenigen Bestrebungen, die auf die Bautätigkeit gerichtet sind ohne Absicht des Erwerbs und des Gewinns, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen"[28]. Die besonderen Methoden der gemeinnützigen Bautätigkeit, fast in allem abweichend von der spekulativen, privaten, besonders in Bezug auf Organisation, Tätigkeit und Finanzierung, wobei Staat und Gemeinde in irgendwelcher Form beteiligt sind, rechtfertigen eine gedrängte Darstellung dieses bedeutsamen „Unternehmens"; dies umso mehr, als es seit dem Kriege jahrelang die fast ausschließliche und heute noch die überwiegende Form der Bautätigkeit ist. In der speziellen Literatur wird mit viel Recht darauf hingewiesen, daß die gemeinnützige Bautätigkeit ihr Motiv im Anfang durchaus nicht so unbedingt vertrat. Bei den beiden ältesten Gliedern, den Arbeitgebern (privaten wie öffentlichen) und den Gemeinden als Versorger des allgemeinen Wohnungsmarktes, bestanden gute Gründe, dieses System zu wählen; bei den Arbeitgebern vielfach, um überhaupt Arbeiter zu bekommen, die man dann auch durch die Wohngelegenheit in ein stärkeres Abhängigkeitsverhältnis bringt; bei den Gemeinden als fiskalisches Mittel. Erst im Laufe der Zeit, unter dem Druck der Wohnungsreformer und der erstarkenden sozialpolitischen Gesinnung und Praxis, wird die Gemeinnützigkeit zum obersten Grundsatz. Die gemeinnützige Bautätigkeit wird ausgeübt von Arbeitgeber, von öffentlichen Verbänden (Reich, Staaten, Gemeinden) und von privaten Bauvereinigungen.

A. Die gemeinnützige Bautätigkeit der Arbeitgeber.

a) der privaten Arbeitgeber:

Als sich in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts der Aufschwung der deutschen Industrie vollzieht, ist es öfter Dringlichkeit als Wohlfahrtsabsicht, wenn die Fabrikherren, um die notwendige Zahl von Arbeitern an ihre Werkstätten zu ziehen, Arbeiterwohnungen bereitstellen. Entweder werden Häuser errichtet, die von den Arbeitern und Angestellten, unter jeweils stark variierenden Bedingungen, in Eigentum genommen werden sollen oder die Häuser bleiben den Bauherren eigentümlich, die lediglich die Wohnungen, die sog. „Werkswohnungen" an die Betriebsangehörigen vermieten. Es können aus der Vielzahl nur diejenigen Arbeitgeber genannt

[28] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 73.

werden, die auf diesem Gebiet zahlenmäßig viel oder Interessantes geleistet haben. Als allgemeine Bemerkung ist noch voranzusetzen, daß eisenindustrielle, Bergwerk- und Hütten-Betriebe, aus dem zwingenden Grund ihrer festgelegten Lokalität, mit dem System der Arbeiterhäuser und Werkswohnungen begannen, wonach verständlich wird, daß im Rheinland und in Westfalen die ersten und dann überhaupt meisten Bauten und Siedlungen dieser Art entstanden.

Häuser für den Erwerb durch ihre Arbeiter haben gebaut: Krupp in Essen, die Mansfelder kupferschieferbauende Gesellschaft in Eisleben, die Steingutfabrik Villeroy & Boch in Mettlach a/d. Saar, Corn. Heyl in Worms und die mechanische Weberei Peters & Co., Neviges b/Elberfeld.

Weit größer ist die Zahl der Arbeitgeber, die nicht auf dem Wege der Errichtung von Erwerbshäusern die Wohnungsfrage ihrer Belegschaft zu lösen versuchen, sondern dadurch, daß sie Häuser in eigener Regie bauen, im Eigentum behalten und die Wohnungen an die in ihren Werken Beschäftigten vermieten. Die Vermietung ist häufiger, weil die Erfahrung gezeigt hat, daß die Arbeitnehmer diese vorziehen gegenüber den Erwerbshäusern, die sie unter Umständen in ihrer Freizügigkeit sehr stark hemmen. Dieses System bietet den Vorteil, daß der Bebauungsplan nach einheitlichen Richtlinien erfolgen kann, sodaß eine Gruppierung, eine Blockierung in einer Siedlungsgemeinschaft geschieht; das gibt Gewähr für bauliche Vollkommenheit und entwickelte Siedlungstechnik, wie auch tatsächlich in dieser Beziehung musterhafte Siedlungen entstanden sind. Daß solch hygienisch einwandfreies Wohnen ‹Wohnungsaufsicht verhütet Ueberfüllung›, auch ästhetisch befriedigend ‹besonders wenn, wie oft, in dezentralisierter, landschaftlich guter Lage›, für die Bewohner vorteilhaft ist, steht außer Frage. Daneben ist der stärkste Anreiz die Billigkeit der Werkswohnungen. Das ist möglich, weil die Wohnanlagen in Fabriksnähe, überwiegend im städtischen Vorortsgebiet mit noch stark ländlichem Einschlag, einer Gegend mit meist noch niedrigen Bodenpreisen, errichtet werden. Der einzelne Bau ‹Kleinhaus, oft als Reihenhaus, ist der Regelfall› und die Gesamtanlage geschehen unter dem Gebot der Billigkeit, ohne daß damit Qualitätsminderung verbunden sein dürfte. Bauart, Bauausführung und Bebauungsplan geschehen bei den Erwerbshäusern in ganz ähnlicher Weise. Im übrigen gelten die Bauten nicht als gutrentierliche Kapitalanlagen; man begnügt sich mit der normalen Verzinsung, oft wird sogar darauf verzichtet und Unrentabilität ertragen. „Demgemäß sind die Wohnungen — falls sie nicht wie in vielen Fällen gänzlich mietfrei sind, wogegen immerhin Bedenken erhoben werden könnten —

meist 10–30 %, ja sogar 50 % und darüber ‹Ruhrzechen› billiger als die ortsüblichen"[29]›. Schmohl errechnet gegenüber dem sonst üblichen Satz von 20–30 % Einkommensteil für Wohnungsaufwand bei den in Werkswohnungen untergebrachten Arbeitern rund 14 %. So sehr diese sozialpolitischen Vorteile begrüßt werden, natürlich auch von den Arbeitnehmern selbst, so haftet dem System doch auch ein Nachteil an, der dieser Art der gemeinnützigen Bautätigkeit Grenzen setzt: die Verquickung von Arbeits- und Wohnverhältnis bringt die Arbeiter und Angestellten in erhöhte Abhängigkeit vom Arbeitgeber. Mögen die Bestrebungen, Härten zu vermeiden, unverkennbar sein, sodaß die bedenklichen Fälle gar nicht so häufig sind, das psychologische Moment, in der Natur der Sache gelegen, ist nicht auszuschalten. „So kam es, daß selbst bei den besten Werkwohnungen, wie sie Krupp und Röchling bauen, das Mietverhältnis nicht im gleichen Maße veredelt worden ist wie die Baulichkeit selbst, daß die noch immer bestehende Verbindung von Arbeits- und Mietverhältnis in den meisten Fällen als sozial rückständig angesehen werden muß. Bleibt auch der Arbeiter persönlich, rechtlich und politisch frei, so kann oder muß doch diese doppelte wirtschaftliche Abhängigkeit auch auf jene anderen Seiten zurückwirken"[30]›.

Abgesehen von vereinzelten Anfängen ‹die Arbeiterhäuser der Guten Hoffnungshütte 1844, der Burbacher Hütte 1857 und der ersten Krupp-Kolonie „Schederhof" 1862› werden Arbeitgeberbauten und Werkswohnungen erst seit den 90er Jahren geschaffen. Die größte und zugleich vorbildliche Leistung vollbrachte die Firma Krupp in Essen: ausgangs der 70er Jahre entstehen weitere Arbeiter-Wohnkolonien, außer dem schon genannten Schederhof Neuwestend, Baumhof und Cronenburg ‹teils Einzel-, teils Reihen-Häuser, bis zu 3 Geschoßen›; in den 90er Jahren folgen die Siedlungen Altenhof, Friedrichshof und Alfredshof, welch letztere 1907/08 vergrößert wurde, wobei die neuesten städtebaulichen Tendenzen ‹Weiträumigkeit und Kleinhaus› in künstlerischer Formgebung Anwendung finden. 1906 wird nach einer Stiftung ‹von 1 Million Mk.› der Frau Friedr. Krupp die Wohnsiedlung „Margarethenhöhe" erbaut, dabei handelt es sich nicht um Eingliederung in Stadt- oder Vorstadtbild, sondern um eine vollkommen selbständige Siedlung, genau wie bei der Arbeiterwohnstadt Emscher-Lippe als Wohnstätten für die Krupp'sche

[29]› Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Die Träger des Kleinwohnungsbaus: 2. Die Arbeitgeber, v. Schmohl S. 271.

[30]› Jacobi D.: Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland, ihre kulturelle Bedeutung und die Grenzen ihrer Wirksamkeit. München, 1913, S. 14.

Zeche im Emscher-Tal. 1891 sind in 3659 Krupp-Mietwohnungen rund 25000 Bewohner untergebracht. Baurat Schmohl, der Bauleiter der Krupp-Werke, beziffert die Werkswohnungen in der Stadt Essen wie folgt:

	bei Krupp:	bei 13 anderen Betrieben:	zusammen:
Anfang 1910:	6065	2543	8608
„ 1912:	6486	4193	10679
„ 1914:	7192	4258	11540 [31]

„Die Kruppsche Wohnungsfürsorge zeigt am 1. Juli 1916 insgesamt folgendes Bild. Es sind vorhanden: in Essen 7867, bei den Außenwerken: 4722, in dem Altenheim Altenhof: 563, zusammen: 13152 Werkswohnungen“ [32]. Weitere Werke, die in erheblichem Umfang Werkswohnungen geschaffen haben, sind die westfälischen Firmen Thyssen, Haniel, die Harpener Bergbaugesellschaft, die Gute-Hoffnungshütte und eine Vielzahl von Zechen, ferner die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen a/Rh. (dortselbst und Kleinwohnungssiedlung „Limburgerhof“ in Mutterstadt bei Ludwigshafen), die Höchster Farbwerke, die Farbenwerke Fr. Bayer & Co. in Leverkusen, die chem. Fabrik Griesheim Elektron, die Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg (mit Siedlungen bei der hessischen Zweigfabrik Gustavsburg „Birkenau“ in Augsburg, „Werderau“ in Nürnberg). Auch in den sächsischen und schlesischen Industriebezirken haben die Arbeitgeber für Wohngelegenheiten gesorgt. In sächsischen Stadtgemeinden (über 5000 Einwohner) haben (bis 1913) die Arbeitgeber insgesamt 2677 Wohnungen in 622 Häusern errichtet [33]. Im oberschlesischen Bergbau waren 1912 36189 Arbeitgeberwohnungen, davon 5615 in Erwerbshäusern, vorhanden, in denen 34% der Arbeiterschaft Unterkunft finden [34]. Für die Provinz Westfalen belaufen sich die von den Arbeitgebern für Arbeiter und Angestellte erbauten Wohnungen auf: bis 1903: 22196, bis 1912: 56348, Ende 1913: 63439 (davon für Arbeiter: 55024), „auf das Kleinhaus entfallen von der Gesamtzahl 52,51%, auf das Mehrwohnungshaus 47,49%“ [35]. Die Zechenverwaltungen des Ruhrbezirkes, die der Arbeitermangel zu intensiver Wohnungsfürsorge zwang, besaßen insgesamt: 1893: 10000, 1901: 26250, 1907: 52900

[31/32] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Schmohl: Die Arbeitgeber. S. 268.

[33] Rusch Max: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen. Dresden, 1914, S. 46.

[34] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Schmohl: Die Arbeitgeber. S. 266.

[35] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 531.

Wohnungen[36]. Die Zechen des Vereins zur Wahrung der bergbaulichen Interessen im Bezirk Dortmund-Essen schufen Bergarbeiterwohnungen: bis 1873: 5837, bis 1893: 10525, bis 1901: 26245[37], bis 1914: 94027[38].

Die Leistungen der privaten Arbeitgeber sind an sich recht ansehnlich, wenn sie auch gering sind, gemessen an dem Gesamtwohnungsbedarf. Immerhin wurde erreicht, daß in den Industriegebieten, in vielen Industriestädten, wo vordem mangelhafte Wohnungsverhältnisse bestanden, nunmehr erträgliche die Regel sind. Keinesfalls darf die qualitative Seite übersehen werden, schon weil durch neuartige Versuche Vorbilder geschaffen wurden.

Daneben haben Arbeitgeber ihren bauwilligen Werksangehörigen Förderung angedeihen lassen. Außer Bauprämien und Bauvorschüssen (so die Gute-Hoffnungshütte in Oberhausen, die Gelsenkirchener Bergwerks-AG, die Mansfelder kupferschieferbauende Gesellschaft) werden häufig Darlehen gewährt. Bei Krupp „besteht ein im Jahre 1889 mit 500000 Mk. dotierter Fonds, der dazu dient, an verheiratete Arbeiter und Angestellte mit einem Jahreseinkommen mit weniger als 3000 Mk. Baudarlehen zu 3% Zinsen zu gewähren, um sie in die Lage zu versetzen, ein Haus zur eigenen Benutzung zu bauen oder sonst zu erwerben. Jeder Darlehensnehmer kann nach eigenem Geschmack und Bedürfnis bauen, er ist nur gehalten, den Bau- und Lageplan der Firma vorher vorzulegen und den Bauunternehmer zu bezeichnen"[39]. Die Zichorienfabrik Heinr. Franke Söhne in Ludwigsburg, die Röchling'schen Eisen- und Stahlwerke, die Höchster Farbwerke u.a. geben Hypothekendarlehen. Als die Arbeiterschaft sich allenthalb in Baugenossenschaften, Bauvereinen u. dgl. organisiert, wird vonseiten der Arbeitgeber den Vereinigungen, nicht mehr den Einzelnen, Hilfe zuteil. Sie beteiligen sich daran, indem sie Anteile bzw. Aktien übernehmen; wichtiger ist schon, daß sie Darlehen gewähren, die meist fehlenden 2. Hypotheken übernehmen, Bürgschaft stehen, den Baugrund billig oder gar umsonst abgeben. Ein engeres Verhältnis, wenn innerhalb des Werkes ein Bauverein gebildet wird, wie bei Krupp, Röchling, Schuckert, Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg, trägt meist erhöhte Zuwendungen seitens der Werkleitung ein.

---

[36] wie 34, auch S. 266.
[37] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Art. Wohnungswesen.
[38] wie 34, S. 267.
[39] Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland. Schriften des Vereins f. Sozialpolitik Bd. 94–97. 1901; Bd. 96: Albrecht H.: Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Gemeinden. S. 15.

b) der öffentlichen Arbeitgeber: Reich, Bundesstaaten und Gemeinden:

Es sind im wesentlichen die gleichen Gründe wie bei den privaten Arbeitgebern, welche die Reichs-, Staats- und Gemeinde-Behörden veranlassen, für ihre Beamten und Arbeiter Wohnungen zu schaffen. Wenn dabei nicht die gleiche Baufreudigkeit bestand, so deshalb, weil man ungern in das Gebiet des privaten Baugewerbes eingriff, in Voraussehung, daß der Vorwurf der ungebührlichen Konkurrenz erhoben würde. Da aber an vielen Orten die öffentlich Bediensteten Wohnungsschwierigkeiten hatten, gingen die Behörden in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber mehr gezwungen als freiwillig an den Eigenbau heran.

Von den Reichs-Behörden hat zuerst die Reichsmarineverwaltung (mit dem Kanalamt) Wohnungen errichtet. Der Torpedowerkstatt in Friedrichsort wird die Arbeiteransiedlung „Prieser Höhe" (mit 144 Wohnungen) angegliedert; auch der Werft in Wilhelmshafen sind reichseigene Häuser mit Wohnungen für Beamte zugebaut, während bei der Kieler Werft eine Baugenossenschaft dem Reich die Aufgabe abnimmt. Bei der Reichspostverwaltung kommen nur bei den einzelnen Verwaltungsbezirken Dienstwohnnngen, jedoch nicht in Form gesonderter Siedlungen, vor. 1897 werden erstmals im Postetat Mittel hierfür ausgewiesen. „Bei Festsetzung der Vergütungen, welche die Beamten für Mietwohnungen in reichseigenen oder für das Reich angemieteten Häusern zu leisten haben, werden im allgemeinen die Preise zugrundegelegt, welche die Beamten in gleicher Stellung für ihre Wohnungen an dem betr. Orte anzuwenden pflegen. Sind die ortsüblichen Preise besonders hoch, so tritt eine angemessene Ermäßigung ein. Auf die Deckung der Selbstkosten durch die Mieten wird kein besonderes Gewicht gelegt"[40]. Durch den 1901 begründeten Reichswohnungsfürsorgefonds wird grundlegende Umstellung erreicht, indem das Reich vom Eigenbau allgemein abrückt und nur mehr die finanzielle Förderung von Bauten für die Reichsbediensteten, nicht mehr vom Reich selbst, sondern von Baugenossenschaften oder dgl. aufgeführt, betreibt; mit Ausnahmen freilich: „die Tätigkeit der Betriebsverwaltungen wird fortgesetzt, insoweit die Bereitstellung fiskalischer Dienst- oder Mietwohnungen vornehmlich aus dienstlichen Rücksichten erforderlich ist, sowie ferner da, wo eine bestehende Wohnungsnot durch Unterstützung von Baugenossenschaften zweckmäßig nicht behoben werden kann"[41].

[40] Die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten; Denkschrift, bearbeitet im Reichsamte d. Inn. Berlin, 1904. S. 5.
[41] wie 40, S. 5.

Neben der sehr bescheidenen Wohnungsproduktion des Reiches nimmt die der Bundesstaaten eine merklich größere Bedeutung ein. Preußen hat von 1895—1913 für den Bau staatseigener Häuser bzw. Wohnungen insgesamt 89 Millionen aufgewendet, davon 57,6 bei der Eisenbahn, 29,6 bei der Berg- und 1,7 bei der Bau-Verwaltung[42]). Die Bergverwaltung (die staatlichen Berg-, Hütten- und Salzwerke, bes. in Oberschlesien, im Saargebiet und in Staßfurt) hat bis 1915 zusammen 2038 Häuser mit 6547 Wohnungen errichtet (wobei für die Arbeiter die 2- und 4-Familien-, für die Beamten die 2-Familienhäuser überwiegen). Die Bauverwaltung mit ihren 339 Wohnungen spielt dagegen eine bescheidene Rolle, erst recht gegenüber der preuß. Eisenbahnverwaltung, die, auf 455 Orte verteilt ungefähr 12000 Wohnungen besitzt; das Kleinhaus (1- und 2-geschoßig) als Typ wird nur in den wenigen größten Städten mit 4-geschoßigen Häusern, da in der Regel Verzinsung des Kapitals gesichert sein soll, abgelöst. (Die Zahlen entstammen der Denkschrift an das preuß. Abgeordnetenhaus — Drucksache Nr. 200 — v. J. 1916, die den Stand v. 1. Okt. 1915 berichtet). Im Bereich des preuß. Kriegsministeriums wurden bei den Militär-werkstätten Spandau, Hanau und Siegburg mustergültige Arbeiter-wohnungen gebaut.

Aus den übrigen Bundesstaaten ragt Bayern hervor. Hier wurde mit Gesetz v. 31. Mai 1900 der bayer. Staatseisenbahn-verwaltung ein erster Kredit von 6 Millionen Mark bewilligt, der etatsmäßig erneuert bis 1912 auf 31,3 Million. Mk. anstieg, bestimmt, im Wohnungsbau angelegt zu werden, der aber nur zum Teil — bis 1912: 10,57 Millionen Mk. — im Eigenbau aufgeht[42]). Ende 1912 besitzt die bayer. Eisenbahnverwaltung 11634 Eigen-Wohnungen und 456 Einzelzimmer, die an vielen Orten in eigenen Siedlungen auf Bahngelände errichtet sind; auch Militär- und Post-Verwaltung, letztere zählt bis 1912 309 Wohnungen und 18 Einzelsimmer mußten sich zu dieser Maßnahme entschließen[43]) und auch die Berg-, Hütten- und Salinen-Verwaltungen traten als Bauherr für Arbeiterwohnungen auf.

Von den anderen Bundesstaaten sind Sachsen, Württemberg und Baden zu nennen, wo die Verkehrs- und Forst-Verwaltungen Wohnungen erstellten.

---

[42]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. XI. Jahrg. 1913, Nr. 11, Löhner: Die Wohnungsfürsorge in Bayern i. d. J. 1910, 11 u. 12. S. 249.

[43]) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Lindemann H.: Die öffentliche Produktion. S. 301.

Die Gemeinden ‹die allgemeine Bautätigkeit der Gemeinden scheidet an dieser Stelle aus!› haben gleichfalls für ihre Beamten und Arbeiter in Verwaltung und städtischen Betrieben Wohnungsfürsorge treiben müssen, weil der freie Wohnungsmarkt nicht die notwendigen Unterkünfte bot. Schon vor der Jahrhundertwende haben in einer Anzahl von großen und mittleren Städten ‹Köln, Dresden, Frankfurt a/M., Essen, Altona, Karlsruhe, Mannheim, Nürnberg u. a.› Wohnungen für die in städtischen Diensten stehenden Arbeiter und Beamte bestanden, wobei Frankfurt a/M. ‹1900: 180 Wohnungen[44]› mit Abstand die Spitze hält. Bis zum Kriege haben dann immer mehr Stadtgemeinden in steigendem Ausmaß Wohnbauten für Kommunalbeamte durchgeführt. 1910 sind es 42 Städte, die für ihre eigenen Arbeiter Kleinwohnungen errichtet haben, davon 25 in Preußen, je 3 in Bayern und Württemberg, je 2 in Sachsen und Hessen, 5 in Baden, je 1 in Braunschweig und Elsaß-Lothringen[45]›. Frankfurt a/M., Essen, Köln, Kiel und Düsseldorf ragen unter den preuß. Städten hervor, unter den sonstigen München und Stuttgart[46]›.

B. Die Gemeinden als Wohnungsproduzenten:

Die öffentlichen Körperschaften mußten sich, als die Wohnungsreformer nachweisen konnten, daß das private Baugewerbe keine durchgreifende Besserung der mißlichen Wohnverhältnisse bringen würde, entschließen, nicht bloß für ihre Beamten und Arbeiter Wohnungen zu bauen, sondern auch solche, die der Allgemeinheit, im besonderen den minderbemittelten Schichten, für deren Wohnbedarf es an guten Kleinwohnungen mangelt, zugute kommen. Bei der Verschiedenheit des Wohnungsmarktes in den einzelnen Gemeinden kommen Reich und Staat nicht gut in Betracht, dagegen sind die Gemeinden, die Städte selbst die berufenen Bauherren. Die Leistungen der Städte auf diesem Gebiete sind gewiß bedeutend und hatten den Erfolg, daß viel Wohnungselend beseitigt oder doch eingeschränkt worden ist; dennoch macht der kommunale Wohnungsbau in Gesamtheit am Wohnungsmarkt keinen großen Teil aus. Dies Ergebnis sei deshalb vorausgenommen, weil es mit dem Wesen der gemeindlichen Wohnungsproduktion in engstem Zusammenhange steht. Man war sich bei allen Stadtverwaltungen bewußt, daß man es mit einem harten Problem zu tun habe, bei dem keine gründliche Lösung, sondern immer nur ein Kompromiß, wenigstens für die allernächste

[44]› Schriften d. Ver. f. Sozialpol. 1901, Band 96, S. 11.
[45]› Wohnungsfürsorge in deutschen Städten; Beiträge zur Arbeiterstatistik Nr. 11. Berlin, 1910.
[46]› Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften; Art. Wohnungsbau.

Zeit, zu erreichen ist. Beim privaten Baugewerbe wollte man nicht durch scharfe Konkurrenz anstoßen; eine großzügige Wohnungspolitik birgt zu viel Risiko, für das die Vertreter der Gemeinden in der Vorkriegszeit die Verantwortung nicht tragen wollten. Als weiterer Hemmungsgrund wurde auch oft die mangelnde Erfahrung angesehen, in der Meinung, daß sich dieser Umstand auf Kosten der Gemeinde oder der Mieter der gemeindlich erstellten Wohnungen finanziell nachteilig auswirken würde. Die Mietpreisfestsetzung, die Art der Vergebung der Häuser oder Wohnungen und die Sicherung des Gemeindeeigentums sind Teilprobleme im großen Ganzen. Bei so viel Schwierigkeiten und Gefahren ist es verständlich, daß eine stattliche Zahl deutscher Städte auf den allgemeinen Wohnungsbau verzichten; die anderen, bei denen soziale oder bevölkerungspolitische Gründe zwingen, den Wohnungsmangel durch gemeindliche Aktion zu beheben, versuchen es wenigstens, mit verschiedenen Methoden und mit wechselndem Erfolg. Auch hier finden sich die beiden Formen der Wohnungsbereitstellung wieder: entweder Verkauf der Häuser ⟨mit Wiederkaufsrechten und ähnlichen Sicherungen⟩ oder Vermietung der Wohnungen in den gemeindeeigenen Häusern. Die erstere Art ist die ursprünglich angewandte, von der man jedoch im Laufe der Zeit, nach ungünstigen Erfahrungen, immer mehr abrückte; eine Denkschrift der Stadt Freiburg i/Br. vom Jahre 1898 sagt darüber:

> „Das schon in den 60er Jahren geübte System, derartige Wohnungen zwar durch öffentliche Mittel, aber in der Absicht zu erbauen, dieselben allmählich in den Privatbesitz der Bedachten übergehen zu lassen, hat sich, wie auch in vielen anderen Orten, nicht bewährt. Die damals erbauten Wohnungen sind heute zum großen Teil im Eigentum von Fabrikbesitzern und Privatleuten“[47]⟩.

Die Stadt Freiburg i/Br. ist unter den deutschen Stadtgemeinden, die wohnungsfürsorglich vorgingen, eine der bedeutendsten, schon weil sie die längste Erfahrung besitzt, denn sie baut als erste deutsche Stadt Wohnungen für ihre Bürger. 1862–64 werden eine kleine Anzahl kleiner Häuser erbaut und an entsprechende Bewerber aus den mittleren und kleinen Bevölkerungsschichten verkauft, im guten Glauben ohne Eigentumsbeschränkung. Als die Häuser in kurzer Zeit die Eigentümer wechseln und schließlich Leuten zur Verfügung kommen, denen sie zum Geschäftsobjekt dienen, verzichtet man auf Fortsetzung dieses Systems. Statt dessen wird eine ⟨1872 gegründete⟩ gemeinnützige Bauaktiengesellschaft mit billigem Baugelände und Darlehen unterstützt. Seit 1886 werden wieder Häuser in

[47]⟩ Damaschke, Adolf: Die Bodenreform; Jena, 1913. S. 79.

Gemeinderegie gebaut, doch verbleiben sie nunmehr im Eigentum der Stadt, die Wohnungen werden allgemein vermietet. Von 1886 bis 1900 entstehen in 66 Häusern 222 Kleinwohnungen (mit einem Aufwand von 984000 Mk.), 2—3-räumig in 2—3-geschoßigen Häusern[48]; nach einer Pause wird erst wieder seit 1909 gebaut, wodurch der Bestand auf über 600 gemeindlich erstellte Wohnungen anwächst. Die Absicht der niedrigen Mietpreise bei guter Wohnungsbeschaffung konnte immer durchgehalten werden und da auch die Wohnungen fortlaufend bezogen waren, war die Stadt vor finanziellem Schaden bewahrt; Amortisation und Verzinsung waren jederzeit durch die Mieteingänge gesichert.

Die Wohnungspolitik der Stadt Ulm ist gleichfalls sehr frühzeitig bedeutsam in Erscheinung getreten. Hohe Bodenpreise, schlechte Kleinwohnungen, dazu auch starker Wohnungsmangel veranlassen die Stadt, Häuser zu bauen, damit ein größeres Wohnungsangebot bestünde. Seit 1894 werden Kleinhäuser gebaut und verkauft, 1896 folgt eine 2., 1899 eine 3. Baupartie. Es fallen jeweils 2 Wohnungen auf ein Haus, sodaß der Eigentümer vermieten kann. Das vielbesprochene „Ulmer System" besteht darin, daß der Erwerber Grund und Haus in Eigentum bekommt, der Stadt jedoch ein Wiederkaufsrecht eingeräumt ist; man schuf die Beschränkung, weil sich in anderen Städten ergeben hatte, daß sonst die Häuser dem Zweck, für immer den minderbemittelten Bevölkerungskreisen als billige Wohngelegenheit zu dienen, entzogen werden. Als sich die Anzeichen mehrten, daß die Wiederkaufsfrist von nur 15 Jahren ungenügend sein würde, setzte man bei der 4. „Bauserie" i. J. 1902 die Frist auf 100 Jahre, was auch auf viele Häuser früherer Herstellung ausgedehnt wird. Da das Wiederkaufsrecht immer wieder erneuert werden kann, findet tatsächlich kein Ablauf des gemeindlichen Eigentums statt. Das Wiederkaufsrecht tritt ein, wenn der Besitzer („Eigentümer" im vollen Rechtssinn ist er ja nicht!) oder seine Erben Haus und Grundstück veräußern wollen. Es tritt ferner, aus sozialpolitischen und wohnungsfürsorglichen Gründen, in Kraft bei Verwendung der Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken, soferne die Genehmigung fehlt oder versagt ist, bei Forderung eines höheren als festgesetzten Mietpreises von den Abmietern, bei nicht gestatteter Aftervermietung, bei unordentlicher Benutzung, bei Veränderungen an Baulichkeiten oder Grundstück, ohne daß Genehmigung eingeholt wurde, bei Weigerung des Erwerbers, das Haus zu bewohnen, bei unpünktlicher Rentenzahlung und vor allem auch bei nicht gemeldeter

[48] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918. Lindemann, H.: Die öffentliche Produktion. S. 310.

bzw. nicht genehmigter Hypothekenaufnahme. Beim Wiederkauf bestimmt eine Schätzungskommission den Wiederkaufspreis unter Anrechnung etwaiger Verbesserungen und der Minderungen durch Benutzung. Die Beschränkungen sind beträchtlich und machen das System eigentlich zu einem Mittelding zwischen Eigentum und Miete. Nach der überwiegenden Meinung hat sich das System bewährt, nur vereinzelte Stimmen halten ein solches Urteil für verfrüht. Die Ulmer Stadtverwaltung fand ihr System in der Absicht, das Erbbaurecht, das ihr ungeeignet erschien, in eine für Wohnungszwecke günstige Form zu wandeln. Man behielt es auch bei der weiteren Produktion bei und variierte nur die Bauformen, indem man ⟨seit 1911⟩ nun auch Reihenhäuser aufführt. Die Preiswertigkeit ⟨nebst günstigen Bedingungen⟩ der Häuser und Wohnungen wird bei hoher Qualität erreicht ohne daß die Bauten städtischen Zuschuß verlangen. „Die Anlagen zählen zu den besten, die unser deutsches Wohnungswesen aufzuweisen hat"[49]⟩. 1888—99 errichtet die Stadt Ulm in 50 Häusern 121 2-zimmerige und 63 3-zimmerige Wohnungen[50]⟩; 1911 sind es etwas über 300 Wohnungen in ca. 200 Häusern[51]⟩, anfangs des Krieges 540 Wohnungen in 350 Häusern[52]⟩. Trotz der guten Kritik, die dem Ulmer System widerfuhr, fanden sich nur wenige Städte zur Nachahmung bereit; so übernimmt die Stadt Münster die Ulmer Einrichtung, nur findet eine individuellere Handhabung statt dadurch, daß der künftige Eigentümer gewissermaßen den Bau bestellt und Einfluß auf Gestaltung und Bauführung hat. Die anderen Städte betreiben den unbeschränkten Hausverkauf oder meistenteils die Vermietung. Angaben über die Städte im ganzen Reichsgebiet liefert die amtliche Statistik für den Stand vom Jahre 1909[53]⟩: von 106 befragten Städten haben 15 für den allgemeinen Wohnungsbedarf gebaut ⟨8 in Preußen, davon 5 im Rheinland, 4 in Elsaß-Lothringen, 2 in Baden, 1 in Sachsen; Ulm blieb unberücksichtigt⟩. Diese Städte haben zusammen mit einem Aufwand von nahezu 5 Millionen Mk. 1149 Wohnungen errichtet[54]⟩. In Preußen regt der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen" die Gemeinden

[49]⟩ Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens; Jena, 1920. S. 518.
[50]⟩ Albrecht, H.: Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften u. in eigener Regie der Gemeinden. ⟨= Band 96 der Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik: 1901. S. 48.
[51]⟩ Handwörterbuch der Staatswissenschaften; Art. Wohnungswesen und Wohnungsfrage.
[52]⟩ Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918. Lindemann H.: Die öffentliche Produktion. S. 308.
[53]⟩ Wohnungsfürsorge in deutschen Städten; Berlin, 1910.
[54]⟩ Handwörterbuch d. Kommunalwissenschaften. Artikel: Wohnungsbau.

und Gemeindeverbände zu direkter Bautätigkeit für die Allgemeinheit an. Für die preußischen Städte liegt eine eingehende Untersuchung vor[55]; sie „erstreckt sich auf 123 Städte, die Ende 1913 Mitglieder des preuß. Städtetages waren. Sie umfaßt damit alle Städte, die nach der Volkszählung vom 1. Dez. 1910 mehr als 25000 Einwohner hatten, außerdem wenige Städte, die erst später diese Bevölkerungszahl überschritten haben. Die wichtigste Grundlage der Untersuchung lieferte eine Rundfrage vom 24. Mai 1913, mit der die 123 Städte um Uebersendung der einschlägigen Drucksachen und um Ausfüllung einiger Fragebogen gebeten wurden"[56]. „Im ganzen wurden nur 16 Städte ermittelt, die im Eigenbau Häuser und Wohnungen für die Allgemeinheit geschaffen haben, nämlich Barmen, Bielefeld, Cassel, Duisburg, Düsseldorf, Elberfeld, Frankfurt a/M., Gleiwitz, Greifswald, Münster, Naumburg, Nordhausen, Recklinghausen, Remscheid, Stolp und Stralsund; zusammen haben diese 16 Städte 238 Häuser mit 1213 Wohnungen erbaut"[57]. Düsseldorf hat 420, Remscheid 112, Gleiwitz 101, alle übrigen haben unter 100 Wohnungen gebaut. Von den 1213 Wohnungen waren errichtet worden: 1901—10: 431, 1911—13: 495 (davon allein 277 in Düsseldorf[58]). Anfänglich überwiegen die Vielwohnungshäuser, erst in den letzten Jahren kommen die Kleinhäuser zu ihrem Recht. Die 2- und 3-räumigen Wohnungen sind die Regel (359 mit 2, 619 mit 3 Räumen[59]). „Als Mieter kommen hier überall Arbeiter und ihnen wirtschaftlich gleichgestellte Personen in Betracht"[60]. — Von den sächsischen Gemeinden (über 5000 Einwohner) haben nach einer staatlichen Erhebung vom 1. Juli 1912 nur 12 insgesamt die geringfügige Zahl von 153 Wohnungen in 27 Häusern zustandegebracht[61]). Auch in den übrigen Bundesstaaten haben die Gemeinden eine gleich geringe Bautätigkeit entfaltet. In Bayern haben Schweinfurt, Helmbrechts und Landshut gebaut.

Allgemein ging die Tendenz immer deutlicher vom größeren Mietshaus zum kleinen Ein- und Zwei-Familienhaus. An sich stehen diese Wohnungen allen Einwohnern zur Verfügung, doch kommen tatsächlich nur die weniger Bemittelten in Betracht; kinderreiche Familien, die in den privaten Miethäusern schwer unterkommen, werden bevorzugt. Die Mietpreise sind niedrig und

---

[55]) Kuczynski, R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge. Breslau, 1916.

[56]) wie 55, S. 1. [57]) wie 55, S. 5. [58]) wie 55, S. 11. [59]) wie 55, S. 13.

[60]) wie 55, S. 23.

[61]) Rusch, Max: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen; Dresden, 1914. S. 45.

werden nicht gesteigert, da man sich unter Ausschaltung des Gewinnmomentes mit Verzinsung und langfristiger Amortisation begnügt. Die Beschaffenheit der Wohnungen ist gut und vorbildlich, für einen Einfluß auf den Wohnungsmarkt, speziell was die Mietpreise betrifft, ist die Leistung zu untergeordnet. Somit besteht für die Vorkriegszeit das Urteil Lindemann's zu Recht: „Von ganz wenig Städten, wie Ulm und Freiburg i. Br., abgesehen, ist die kommunale Wohnungsbautätigkeit für den allgemeinen Wohnungsmarkt ohne Bedeutung".

C. Die Bautätigkeit der privaten gemeinnützigen Bau-Vereinigungen:

Angesichts der vielerorts herrschenden Wohnungsnot und der überhaupt schlechten Kleinwohnungsverhältnisse griffen die Arbeiter, Angestellten und Beamten zur Selbsthilfe. Das politische und teilweise auch wirtschaftliche Erstarken der Arbeitnehmerschaft ließ den Organisationswillen entstehen ‹wie in Wechselwirkung die Besserstellung gleicherweise Folge der Organisierung ist›, der sich in der Gründung zahlreicher Vereine und Genossenschaften auswirkte. Kein Wunder, daß man frühzeitig eine Regelung der nicht befriedigenden Wohnverhältnisse aus eigenen Kräften anstrebt. Selbsthilfe bedeutet, daß der betreffende Personenkreis zur Erfüllung der Aufgaben, aus sich heraus, die Mittel aufbringt, umsomehr ein Problem hier, wo es sich überwiegend um Minderbemittelte handelt. Mit der Zeit wird die Idee der Selbsthilfe umgebogen, indem man die Organisationsform schafft, die Finanzierung aber nur teilweise betreibt und von Privaten oder Verbänden, die außerhalb der Organisation stehen, Baugeld oder Bauland zu erhalten versucht. Den öffentlichen Körperschaften wurde das sogar ein willkommener Anlaß, da sie das Wohnungswesen lieber fördern als sich selbst aktiv daran beteiligen, nur wo keine zu unterstützenden Bauvereinigungen bestehen oder als Zusatz zum privaten Baugewerbe nicht ausreichen, greift die öffentliche Wohnungsproduktion subsidiär ein.

Die Bauvereinigungen unterscheiden sich nach der rechtlichen Form und treten in Erscheinung als Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragene Vereine, Stiftungen und Genossenschaften.

Die ältesten Vereinigungen wählen die Form der Aktiengesellschaft. Als erste — somit als erste gemeinnützige Bauvereinigung überhaupt — entsteht im Februar 1848 die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, deren Häuserwert — sie muß auf dem

teuren Berliner Boden natürlich mehrgeschoßige Mietshäuser bauen – bis zum Kriege über 2 Millionen Mark ausmacht. 1853 (zur Gründungszeit französisch) folgt die Mühlhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen, sie errichtet bis zum Ende ihrer Bautätigkeit, i. J. 1897, 1243 Erwerbshäuser[62]) ohne weitere rechtliche Bindung an die Gesellschaft mit der Wirkung, daß häufiger Besitzwechsel die Häuser rasch ihrem Zweck entzog. Bautechnisch wurde diese Vereinigung bekannt durch die „4 Wohnungen unter einem Dach", wofür sich die Bezeichnung „Mühlhausener System" eingebürgert hat. 1869 entsteht die Gladbacher Aktienbaugesellschaft, sie baut bis 1907 752 Familien-Erwerbshäuser und 31 größere Mietshäuser[63]), der Verkauf überwiegt die Vermietung. So hält es auch (doch finden sich in den beiden Fällen schon Sicherungen gegen Uebergang der Häuser an Spekulanten) die 1872 gegründete Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen mit einem Bestande von „etwa 400 Häusern"[64]). Dagegen betreiben das System der Wohnungsvermietung der Gemeinnützige Bauverein in Dresden (1887), der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen in Berlin (1888), die Aktien-Baugesellschaft für Kleinwohnungen in Frankfurt a. M. (1890), welch letztere 1904 bereits 975 Wohnungen[65]) besitzt, dem gleichen oder doch gemischten System folgen die Aktienbaugesellschaften in Krefeld (mit über 300 Wohnungen[65]) bis 1911), in Leipzig (zusammen mit Dresden 1330 Wohnungen[65]) bis 1912), Köln, Hamburg, Lübeck und in vielen Mittelstädten. Als Aktionäre finden sich gemeinnützige Kapitalisten (die Dividendensätze sind sehr niedrig) und Wohnungsinteressenten zusammen, meist übernehmen auch die Stadtverwaltungen Aktien oder stellen billiges Bauland zur Verfügung. Daneben haben es die wenigen Baugesellschaften mit beschränkter Haftung zu keiner besonderen Bedeutung bzw. Bauleistung gebracht.

Bei den rein fürsorglich eingestellten Stiftungen für Wohnbauzwecke scheidet natürlich die Selbsthilfe aus. Die Königshausstiftung in Nürnberg (1854), die Alexanderstiftung in Berlin (1856), die Aders'sche Stiftung in Düsseldorf (1887), die Stiftung des Verlagsbuchhändlers Meyer in Leipzig (1888), die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg (1892), sie alle besitzen einen ansehnlichen

[62]) Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, 1901, Band 96; Albrecht, H.; Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber usw. S. 36.

[63]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften; Artikel: Wohnungswesen und Wohnungsfrage.

[64]) wie 63.

[65]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens; Jena, 1920. S. 546.

Bestand von Wohnungen zum Vermieten, den Bau von Erwerbshäusern widmet sich allein die Abegg'sche Stiftung in Danzig (seit 1870).

Die Vereine mit Korporationsrechten stellen ein Mittelding von Selbsthilfe und Fürsorge dar, indem die Mitgliederbeiträge derjenigen, die Wohngelegenheiten erhoffen und einzig deswegen dem Verein angehören ergänzt werden durch Einlagen von verschiedener gemeinnütziger Seite. Erwerbshäuser errichten der Verein „Arbeiterheim" in Bethel bei Bielefeld (1886 vom Pastor v. Bodelschwingh gegründet) und der Gemeinnützige Bremer Bauverein (1887), desgleichen der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (seit 1866), der neben Erwerbshäusern (bis zum Jahre 1899: 186 mit 558 Wohnungen) auch Mietshäuser (86 mit 297 Wohnungen) baut[66]). Neben den als mustergültig anerkannten Bauten ist die Eigentumsbeschränkung an den Erwerbshäusern (grundbuchlich eingetragene Vorkaufsrechte) erwähnenswert. In der Hauptsache Mietwohnungen vermitteln der Verein Ostheim, Leipzig-Sellerhausen (1898) und der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (1899), der bis 1909 500 Kleinwohnungen und 15 Einfamilienhäuser besitzt[67]). Der Bauverein zu Hamburg, später in eine AG. umgewandelt, beherbergt 1910 7825 Personen in 1565 Wohnungen[68]).

Die nach Umfang und Leistung bedeutendste Gruppe unter den gemeinnützigen Bauvereinigungen sind die Baugenossenschaften. „Ihrem rechtlichen Wesen nach sind die Baugenossenschaften auf dem Grundsatz der Gleichberechtigung der Mitglieder beruhende Personalgesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ihrer Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb auf dem Wege der durch Staatshilfe verstärkten Selbsthilfe erstreben"[69]). Das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868 verlangt Solidarhaft, eine Bestimmung, die die Entwicklung von Baugenossenschaften hemmen mußte. Es bestehen 1870: 3, 1871: 17[70]), 1875: 52[71]), 1877: 50[70]) Baugenossenschaften, doch ist ihnen allen keine sonderliche Entfaltung beschieden. Der 1878 gegründete Flensburger Arbeiterbauverein ist

[66]) Albrecht H.: Bau von kleinen Wohnungen usw. Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Band 96, 1901. S. 39.
[67]) Brentano L.: Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten mit bes. Berücksichtigung Münchens, München, 1909. S. 19.
[68]) Handwörterbuch d. Staatsw., Artikel: Wohnungswesen u. Wohnungsfrage.
[69]) Gasteiger M.: Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland, München, 1916. S. 81.
[70]) Eberstadt R.: Handbuch d. Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 547.
[71]) Wörterbuch der Volkswirtschaft, 1898, Artikel: Wohnungsfrage.

„fast ein Jahrzehnt hindurch die einzige deutsche Baugenossenschaft gewesen, die unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünstigender Umstände über die Schwierigkeiten hinweggekommen ist, die sich damals derartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprinzipien sich eng an den Kopenhagener Arbeiterbauverein anschließend, hat der Flensburger Arbeiterbauverein für alle später begründeten Baugenossenschaften die Grundlage der Organisation festgelegt"[72]. Nach einigen Jahren des Gleichstandes setzt ein merklicher Rückgang in der Zahl der Baugenossenschaften ein: 1880: 36, 1884: 32, 1888: 28[73]. Die Berliner Baugenossenschaft (v. J. 1886) baut ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein ausschließlich Erwerbshäuser. Der Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgebung (seit 1890), der überwiegend Arbeiter der Kieler Werft zu seinen Mitgliedern zählt, ist die erste Baugenossenschaft, die das Einfamilienhaus als Hauptform baut. In der Folgezeit wird die Vermietung der Wohnungen in den genossenschaftseigenen Häusern zur Regel. Bei dem seit 1886 wirkenden Hannover'schen Spar- und Bauverein „ist der Grundsatz des Gemeineigentums der Genossenschaftshäuser zuerst verwirklicht"[74]; auf Kündigung und Mietpreissteigerung wird verzichtet. Diese Einrichtung wird von den neuen Baugenossenschaften fast ausnahmslos nachgeahmt; die bemerkenswertesten unter ihnen sind die Bau- und Sparvereine in Berlin (1892), Hamburg und Altona (1892), Dortmund (1893), Düsseldorf (1898). Als erste Baugenossenschaft in Bayern bildet sich 1896 der Bauverein Siemens-Schuckert'scher Arbeiter in Nürnberg. (Die irreführende Bezeichnung „Verein" für die Genossenschaftsform ist weitverbreitet und hält lange Zeit vor). Der Organisationswillen bleibt nicht auf die Großstädte beschränkt, auch in den mittleren und kleinsten Stadtgemeinden entstehen Baugenossenschaften.

Mit der Zeit erfolgen Differenzierungen: neben den Baugenossenschaften allgemeiner Art, die hauptsächlich von Arbeitern ohne Unterschied der Berufs- oder Betriebszugehörigkeit bevölkert werden, bilden sich welche, die sehr eng an ein einziges Werk gebunden sind. Auch die Standesunterschiede machen sich geltend; so entstehen neben den Arbeiter-Baugenossenschaften, die es in Reinform nur selten gibt, weil immer auch Kleingewerbetreibende, Angehörige der Mittelstände und vor allem Privat-Angestellte teilnehmen, die Beamtenbaugenossenschaften, die ganz außergewöhnlich anwachsen, als Reich,

[72] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918. Artikel: Albrecht H.: Die gemeinnützige Produktion. S. 281.

[73] Gasteiger M.: Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland; München, 1916. S. 85.

[74] Eberstadt R.: Handbuch d. Wohnungswesens; Jena, 1920. S. 548.

Staaten und Gemeinden den Vereinigungen ihrer Beamten erhöhtes Interesse zuwenden und ihnen Förderung angedeihen lassen, weil auf diese Weise der vielseitigen Angriffen ausgesetzte behördliche Eigenbau entbehrlich wird. Selbst die Arbeiter der Staatsbetriebe bilden eigene Genossenschaften, besonders zahlreich sind die Genossenschaften der Eisenbahnbediensteten in Preußen, wo sie von der Pensionskasse für die Arbeiter der preuß.-hessischen Eisenbahngemeinschaft Zuschüsse erhalten und in Bayern, wo die Eisenbahnverwaltung Mittel zuwendet.

Nach einem anderen Gesichtspunkt scheidet man die „reinen Baugenossenschaften", bei denen die Mitglieder allesamt Wohnungsinteressenten sind, von den „erweiterten Baugenossenschaften", bei welchen außer den Mitgliedern, die Wohnungen zugeteilt haben wollen, Privatpersonen und Vereinigungen (Werke, Behörden, gemeinnützige Vereine) als Geldgeber und sonstige Förderer teilnehmen oder aber über die Wohnwünsche der Genossen hinaus allgemein Häuser verkauft oder Wohnungen vermietet werden.

Was die zahlenmäßige Entwicklung der gesamten Baugenossenschaften anlangt, so bedeutet das neue Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889, das die beschränkte Haftpflicht einführt, den Anstoß zu großer Entfaltung. Der gleichzeitig erfolgende Ausbau der deutschen Sozialversicherung durch das Invaliditäts- u. Altersversicherungs-Gesetz vom 22. Juni 1889 mit den Landesversicherungsanstalten als Geldgeber für die gemeinnützige Bautätigkeit regt erst recht die Bildung von Baugenossenschaften an. Es gibt deren nach maßgebenden Statistiken:[75])

1889: 38	1900: 385	1911: 1122
1890: 50	1905: 641	1912: 1173
1895: 132	1910: 1056	1913: 1250
		1914: 1538

Die Mitgliederzahl steigt von 2000 i. J. 1889 auf 225672 am 1. Jan. 1912 (nach den „Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik", die 1914 von der preuß. Zentralgenossenschaftskasse ausgegeben wurden). An Beamtenbaugenossenschaften bestehen (in der vorangehenden Zusammenstellung einbezogen):
1889: 1 1895: 5 1900: 40 1905: 105, 1910: 203 1911: 231[76]), der Mitgliederstand beträgt 1910 rund 55000, wobei die mittleren Beamten den Stamm dieser Genossenschaften bilden.

---

[75]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Crüger Hans: Baugenossenschaften, Eppich E., Albrecht H., Gasteiger M., Jacobi D.
[76]) Eppich E.: Das deutsche Baugenossenschaftswesen, Berlin, 1913. S. 11 u. 34.

Frühzeitig machen sich im Baugenossenschaftswesen Zentralisationsbestrebungen geltend. Den beiden großen Verbänden, dem „Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften" ⟨Berlin, 1897⟩ und dem „Verband der Baugenossenschaften Deutschlands" ⟨Blumenthal bei Bremen, 1896⟩ gehören neben einer großen Anzahl von Baugenossenschaften auch provinzielle Unterverbände an. Von Interesse ist auch die regionale Verteilung der Baugenossenschaften, zeigt sie doch, wo mißliche Wohnverhältnisse die gemeinnützige Bautätigkeit bedingen bzw. wo die unterstützenden Behörden, speziell die Beteiligung der Versicherungsanstalten, die Entwicklung der Baugenossenschaften begünstigen. Von den 1173 Baugenossenschaften i. J. 1912 entfallen auf:

Preußen: 788 — davon Westfalen 139, Rheinprovinz 122, Schlesien 73, Hannover 64, Brandenburg 61, Schleswig-Holstein 47, Stadtkreis Berlin 19.

Bayern 145, Sachsen 95, Württemberg 24, Baden 25, Hessen 36, die übrigen Bundesstaaten 61[77]⟩.

Von den 231 Beamten-Baugenossenschaften i. J. 1911 treffen 166 auf Preußen, 48 auf Bayern und nur 17 auf alle anderen Bundesstaaten[78]⟩. Die Baugenossenschaftsverbände sind natürlich nur organisatorisch, nicht baulich tätig; eine ähnliche Wirkung, anregend, wo Aussicht auf Erfolg und hindernd, wo solche nicht besteht, obliegt den zahlreichen Wohnungsvereinen und ihren Zentralorganisationen, die, wie besonders die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen den Genossenschaftsgedanken propagieren. Eine starke Einwirkung auf die angeschlossenen Baugenossenschaften vermögen die Revisionsverbände auszuüben, die meist landschaftlich begrenzt sind. Zu der finanziellen Aufsicht tritt allmählich auch die technische, indem diese übergeordneten Verbände auch als Beratungsstellen funktionieren.

Von der rein rechtlichen Organisation der Baugenossenschaften kann hier abgesehen werden; nur das Wirtschaftliche und Soziale muß knapp berücksichtigt werden. Das Hauptproblem ist die Finanzierung. Die Einführung der beschränkten Haftpflicht bewirkt zwar den Zustrom von Genossen und Genossenschaftsgeldern, doch ist an eine Bautätigkeit aus reinen Eigenmitteln nur in den wenigsten Fällen zu denken ⟨die eigenen Mittel bestehen aus Eintrittsgeldern, Anteilen und Spargeldern⟩; man kann nicht auf fremdes Kapital

[77]⟩ Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918. Albrecht H.: Die gemeinnützige Produktion. S. 286.

[78]⟩ Eppich E.: Das deutsche Baugenossenschaftswesen; Berlin, 1913. S. 30.

verzichten, sollen die Leistungen nicht allzu geringfügig und die Existenz auf die Dauer zweifelhaft sein. Geldgeber sind neben Banken, privaten Versicherungsanstalten und Arbeitgebern, Arbeitervereinen, Betriebs- und Berufsgenossenschaften hauptsächlich Staaten und Gemeinden, öffentliche Versicherungsanstalten und sonstige Geldinstitute wie Rentenanstalten und Sparkassen. Eine diesbezügliche Untersuchung, die sich auf 494 Bau-, freilich zumeist Beamten-Bau-Genossenschaften erstreckt, ergibt, daß von diesen bei 136 89 %, bei 188 89,5 % und bei 170 91 % fremdes Kapital investiert ist[79]. Die Fremdgelder werden durch Anteile, Darlehen, Schuldverschreibungen, hauptsächlich aber durch Hypotheken eingebracht. Die Hypothekenbanken kamen nach der Art ihrer Geschäftsführung und Beleihung für die Baugenossenschaften nicht im zu erwartenden Umfang in Frage, da sie keine Ausnahmebehandlung in Form günstigerer Bedingungen, ohne die der Erfolg der genossenschaftlichen Bautätigkeit zweifelhaft wird, zugestehen.

In sozialer Hinsicht interessiert, daß die Baugenossenschaften durch die Forderung von Eintrittsgeldern und Anteilübernahme, aber auch durch die zwar preiswerten, dem allgemeinen Preisniveau gegenüber nicht oder nicht viel billigeren Häuser und Wohnungen von vorneherein nicht die rechtliche, jedoch die tatsächliche Zugehörigkeit beschränken. Die Beamten und Gewerbetreibenden mit guten Einkommen und Vermögen entsprechen dem am ehesten, was auf die Gesamtarbeiterschaft mit den geringeren Einkommensverhältnissen und der Unbeständigkeit der Arbeitsverhältnisse nicht im gleichen Maße zutrifft, nur die besser entlohnten Arbeiter (Werkmeister, Vorarbeiter u. dgl.) können sich an den Baugenossenschaften beteiligen. Das ist unstreitig ein volkswirtschaftlicher Wert, doch er ist bedingt, indem die Baugenossenschaften die unteren Schichten der Arbeiterschaft nicht erfassen, die Aktienbaugesellschaften und Bauvereine mit ihrem mehr fürsorglichen Charakter sind viel mehr auf Erfüllung dieser Aufgabe eingestellt.

Die Bauleistungen der Baugenossenschaften müssen zahlenmäßig als beachtlich angesprochen werden. Da es an einer einheitlichen Statistik über die aufgeführten Bauten und Wohnungen fehlt, müssen Teilerhebungen, zudem aus verschiedenen Jahren, die Lücken zu füllen versuchen, wobei nachteilig ist, daß oft Angaben für die gesamte private gemeinnützige Bautätigkeit ohne Ausscheidung der Arten vorliegen. Nach einer Erhebung der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen haben von den i. J. 1900 bestehenden 385

[79] wie 78, S. 55.

Baugenossenschaften die 289 berichtenden insgesamt 10373 Wohnungen geschaffen, davon waren 7173 vermietet, 3200 befanden sich in Erwerbshäusern. Von den 1173 Baugenossenschaften i. J. 1912 ist nur von 494 die Gesamtbautätigkeit bekannt und beläuft sich bis Ende 1910 auf 10678 Häuser mit 51086 Wohnungen mit einem Aufwand von 304 Millionen Mk. bei nur 25 Millionen Mk. genossenschaftseigenen Mitteln. Bis 1914 haben 728 von den 1538 Baugenossenschaften zusammen 21002 Häuser errichtet[80]. Der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften berichtet 1908, daß von den 174 zusammengeschlossenen Baugenossenschaften 138 gebaut haben und bis dahin 19727 Wohnungen bereitgestellt wurden[81], bis 1916 sind es von den 214 Baugenossenschaften 196 bauende mit einer Leistung von 32339 Wohnungen[82]. Auch von den landschaftlichen Verbänden liegen Angaben vor: darnach haben die Baugenossenschaften im Rheinland bis 1908 7843[83], bis 1915 20900[84], in Westfalen bis 1908 7371[83], bis 1915 18200[84] Wohnungen erstellt, der bayerische Revisionsverband meldet 1915 6480, der Verband des bayerischen Eisenbahnpersonals 4380 Wohnungen[84]. In Sachsen wird die private gemeinnützige Bautätigkeit nahezu allein von den Baugenossenschaften ausgeübt, i. J. 1913 sind es 132 von 145 Bauvereinigungen überhaupt, sodaß die Bauleistung (Erhebung vom 15. Sept. 1912) von 1046 Häusern mit 7766 Wohnungen den Baugenossenschaften schlechthin zugerechnet werden kann[85]. Mangels Zahlen für die Gesamtwohnungsproduktion der Baugenossenschaften bis zum Kriege gehen die Schätzungen auf Grund der Einzelangaben auf 100—110000 Wohnungen, sodaß von 225000 Mitgliedern 40—45 % genossenschaftliche Wohnungen innehaben (E. Eppich und M. Gasteiger).

Wie bereits die historische Betrachtung erkennen ließ, erfolgt die Abgabe der Wohnungen überwiegend mietweise. Gemessen an den Methoden des privaten Baugewerbes, wonach Mietshaus gleichbedeutend ist mit Hoch- und Vielwohnungshaus, könnte geschlossen werden, daß das Kleinhaus bei den Baugenossenschaften eine untergeordnete Rolle spielt. Dem ist aber in der baugenossenschaftlichen Praxis nicht so. Wo immer es anging, wurden Klein-

[80] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918, Artikel, Albrecht, H.: Die gemeinnützige Produktion. S. 286/287.
[81] Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Art. Wohnungswesen und Wohnungsfrage.
[82] wie 80, S. 287.
[83] wie 81.
[84] Eberstadt, R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 548.
[85] Die Wohnungsfrage in Deutschland, Dresden 1914. Artikel: Kruschwitz: Gemeinnütziger Kleinwohnungsbau in Sachsen. S. 107/109.

Miethäuser errichtet und nur wo hoher Bodenpreis vorbelastet, entschließt man sich zum mäßigen Geschoßbau. Wenn unter den von den Genossenschaften des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften bis 1914 errichteten 3675 Häusern nur 868 Kleinwohnungshäuser (mit 1—3 Wohnungen) und 2807 Vielwohnungshäuser, davon 1346 mit mehr als 7 Wohnungen sind, so erklärt sich dies daraus, daß diese Genossenschaften in den größten Städten und im Osten Deutschlands tätig sind[86]). Ganz anders liegen die Verhältnisse im Rheinland und in Westfalen, wo selbst in den größten Städten das Vielwohnungshaus vermieden wird. Bis 1914 haben die 167 westfälischen Baugenossenschaften 4770 Häuser errichtet; davon waren 1857 Einfamilienhäuser, 1412 Zweifamilienhäuser (das sind annähernd 70%) und nur 980 Häuser mit 4 und mehr Wohnungen[87]). Von der privaten gemeinnützigen Bautätigkeit im Rheinland entfallen gar 80% auf die Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber nicht ganz 5% Häuser mit 4 und mehr Wohnungen[88]). „Bei dem badischen Verband, der 97% seiner Bauten als Miethäuser errichtet hat, entfallen von diesen Häusern 86% auf das Kleinhaus; beim bayerischen und sächsischen Verband sind die Zahlen 59 und 53%“ [89]).

Die deutschen Baugenossenschaften haben somit nicht wenig dazu beigetragen, Kleinhaus und Kleinwohnung durchzusetzen. Die Mietskasernen wurden, wenn irgend möglich, vermieden und dort, wo die Umstände sie bedingten, in Grundriß und Ausgestaltung so veredelt, daß die relativen Vorzüge sehr wohl zur Geltung kamen. Das Bestreben geht dahin, bei den Mitgliedern und weiterwirkend auf die Allgemeinheit Wohnwillen und Wohnkultur zu heben, in der Erkenntnis, daß solange schlechte Wohnverhältnisse bestehen solange Menschen existieren, die eine Mangelhaftigkeit gar nicht beanstanden, weil sie ihnen eben nicht bewußt wird. Die Baugenossenschaften sind es, die in Bauordnung, Bebauungsplan und Bauausführung mit dem alten Schema brechen und nach den neuesten Bau- und Siedlungsgrundsätzen verfahren. Durch Heranziehung wohnungsreformerischer Bauwirtschaftler und Bautechniker entstehen in Zusammenarbeit mit Baukünstlern ausnahmlos, die jeweilige Entstehungszeit berücksichtigend, mustergültige Wohnanlagen, eine Tatsache, die selbst von den Skeptikern und Gegnern der gemeinnützigen Wohnungsbautätigkeit anerkannt wird.

[86/87]) Die Wohnungs- u. Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918 Art., Albrecht, H.: Die gemeinnützige Produktion. S. 288.

[88/89]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens. S. 549.

So erfreulich die soziale Wirksamkeit der qualitativ hochstehenden Baugenossenschafts-Anlagen ist, für ihre endgültige Brauchbarkeit ist entscheidend, wie sie wirtschaftlich funktionieren, speziell wie sich die Mietpreise besagter Wohnungen stellen. Mangels einheitlicher Angaben muß das Fazit aus den Einzelberichten gelten, wonach die Mieten zwar nicht höher sind als die jeweils ortsüblichen, daß sie sich im allgemeinen nur wenig darunter bewegen. Die Einzelfälle der 20—50%igen Mietenminderung sind zu selten, als daß sie das Allgemeinbild beeinträchtigen könnten. Dieser Umstand bedeutet Auslese unter den Wohnungsuchenden, indem eine Mittelschicht aus gehobenem Arbeiter- und kleinem Mittelstand zum eigentlichen Nutznieser der Baugenossenschaften wird, während die unter Wohnungsmangel und Wohnungselend besonders stark leidenden Minderbemittelten, denen Billigkeit alles, viel mehr als Preiswertigkeit, bedeutet, unversorgt bleiben — ein Vorwurf, der gegen die Baugenossenschaften von Interessenten des privaten Baugewerbes, aber auch von unabhängigen Wohnungs-Wirtschaftlern und Politikern oft erhoben wird. „Die gemeinnützige Bautätigkeit und die Baugenossenschaften sichern sich vorzugsweise die solidesten und zahlungsfähigsten Elemente aus den Kreisen der Wohnungsbedürftigen für ihre Kleinwohnungen heraus, während die größeren Risiken den privaten Hausbesitzern überlassen bleiben"[90]. Wenn dabei gefordert wird, dass die gemeinnützige Bautätigkeit nicht mehr öffentlich unterstützt werden solle, so schießt ein solches Verlangen gewiß übers Ziel oder man verkennt, daß die gemeinnützige Bautätigkeit, voran die Baugenossenschaften, sich bewährt und erhebliche Leistungen zustandegebracht hat. Wenn nicht alles erreicht wurde, was nötig gewesen wäre zur Abstellung der Notstände, so kann das nicht den Abbau, sondern nur eine Ergänzung der gemeinnützigen Bautätigkeit mit anderen Mitteln in eventuell anderen Organisationsformen bedeuten.

Als Anhang zur gemeinnützigen Bautätigkeit müssen hier auch noch die Gartenstädte, weil es sich bei ihnen trotz dem ländlichen Charakter meist um städtische Siedlungen handelt, bemerkt werden. Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft lenkte, um die ihr notwendig erscheinende Dezentralisation zu erreichen, das Interesse der Bauvereinigungen von dem Stadtinnern auf das Stadterweiterungsgebiet, wo billigerer Bodenpreis weiträumige Siedlung mit hygienisch und allgemein günstigen Wohnverhältnissen ermögliche. Die Eingliederung von Geschäften und Fabriken in die Wohnsiedlung mache

[90] Grundriß der Sozialökonomik, VI. Band, 1914. Adolf Weber: Die Wohnungsproduktion, S. 366.

unabhängig von der Stadt „Nebenzentren“[91] weil für den Großteil der Bewohner die nachteilige Trennung von Arbeits- und Wohnstätte wegfiele. Diese Anregungen finden Beachtung und dort, wo die Umstände (Ansiedlungsmöglichkeit, mäßiger Bodenpreis, ferner Unterstützung mit Bauland und Baugeld) günstig sind, auch Verwirklichung. Bis zum Kriege waren insgesamt 29 Gartenstädte entstanden, die zusammen (bis 1915) 5400 Wohnungen errichtet hatten[92]. Richtunggebend wurden die Gartenstädte Hellerau bei Dresden, Karlsruhe und Ratshof bei Danzig (1907—1909). In Frankfurt a/M, Nürnberg, Mannheim, Stettin, Dortmund, Leipzig, Magdeburg und Altona, um nur die größeren zu nennen, wurden in den letzten 4 Jahren vor dem Kriege Gartenstädte bzw. Gartenvorstädte aufgeführt. Die meisten dieser Gartenstädte sind als Genossenschaften eingerichtet und gemeinnützig orientiert, den gleichen Zweck verfolgen einige Arbeitgebersiedlungen. Seltener sind die Rechtsformen der A. G. und G. m. b. H., die dann gewählt werden, wenn die Siedlung erwerbsmäßig betrieben werden soll. In allen Fällen ist weiträumige Bauweise, meist offen, doch auch Reihenform, vorherrschend, wie auch der Gedanke des „Eigenheims“ d. i. das Einfamilienhaus durchgeführt ist, wo immer es angeht. Die Häuser sind 1- bis 2-geschoßig, die Kleinwohnung ist alleinige Wohnungsform. Der geringe Verkehr erlaubt schmale und billige Straßen mit der bekannten baukostenverbilligenden Wirkung. Die Ausstattung der Häuser bzw. Wohnungen erfolgt unter Wahrung der hygienischen Notwendigkeiten aus Gründen der Kostenersparnis unter dem Grundsatz der reinen Zweckmäßigkeit. Bedeutende Architekten betätigen sich auf dem neuen Gebiet und bewirken künstlerische Gesamtanlagen wie Einzelbauten, sodaß preiswerte, einfache, praktische, gesunde und ästhetische Wohnungen zugleich entstehen. Die weniger gemeinnützigen Gartenstädte weichen zufolge anderer Absichten in Einigem davon ab, sie wollen nur „eine gartenstadtmäßige Bebauung bieten, der Bau der Kleinwohnung tritt bei diesen Unternehmungen mehr zurück, die Mittelwohnung wird vielfach angelegt, während häufig bei geeigneter Lage die teuerere Wohnung (Landhaussiedlung) zur Ausführung gelangt“[93]. Auch ist hier der Verkauf der Häuser der Regelfall. Die Finanzierung unterscheidet sich gar nicht von den Methoden des privaten Baugewerbes. Die

[91] Schumacher, Fritz: Die Kleinwohnung, Studien zur Wohnungsfrage. Leipzig, 1917. S. 18.

[92] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Artikel, Kampffmeyer, H.: Die Gartenstadtbewegung. S. 336/337.

[93] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 483/484.

Gartenstadt-Baugenossenschaften und dgl. mit ihrem beschränkten Eigenkapital erhalten Kredite von öffentlichen Instituten und von Staat und Gemeinde billiges Baugelände. In diesen Gartenstädten werden die Häuser bezw. Wohnungen nicht verkauft, nur vermietet. Als die neue Siedlungsform anfängt, wirkliche Gestalt zu bekommen, bricht der Krieg herein. Von einigen Mustersiedlungen abgesehen, reichen die paar Friedensjahre nicht aus, eine spürbare Wohnungsproduktion zu treiben und den Beweis zu liefern, daß das neue System sich bewährend in das alte eingliedere.

Für die gesamte private gemeinnützige Bautätigkeit im Reichsgebiet besteht nur die Statistik als Ergebnis eines im Herbst 1900 seitens der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen ausgegebenen Fragebogens, demzufolge die befragten 384 Organisationen sich wie folgt gliedern:

Gemeinnützige Aktiengesellschaften:	47
Gesellschaften mit beschränkter Haftung:	14
Vereine mit Korporationsrechten:	18
Stiftungen:	16
Eingetragene Genossenschaften:	
a) mit unbeschränkter Haftpflicht:	12
b) mit beschränkter Haftpflicht:	277

Von den 384 Bauvereinigungen berichten 301 über ihre Bautätigkeit, 73, davon 65 im Berichtsjahr erst entstandene Baugenossenschaften, haben noch keine Bauleistung aufzuweisen, sodaß die nachfolgend genannte und gegliederte Bauleistung nur von 228 Organisationen aufgebracht wird:

Aktiengesellschaften:	9101 Wohnungen,	Stiftungen:	1701 Whng.
Gesellschaften m.b.H.:	406 „	Genossen-	
Vereine	2494 „	schaften:	10373 Whng.

insgesamt: 24075 Wohnungen in 8478 Häusern[94].

Bereits 1900 stehen die Baugenossenschaften als jüngste Bauorganisationsform an führender Stelle, was sich in der Folgezeit bis zum Kriege wesentlich verstärkt hat, dies erhellt deutlich die Statistik über die Entwicklung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Sachsen, nach der auf 170 Bauvereinigungen bis 31. Dez. 1913 157 Baugenossenschaften treffen[95]. In Bayern bestehen am 1. Jan. 1913 165 Bauvereinigungen, von denen 119 bauende zusammen 11399 Wohnungen in 1857 Häusern errichtet haben[96]. Die gemeinnützige

[94] Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Band 96, 1901. S. 56 u. 59.
[95] Rusch, Max: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen, Dresden, 1914. S. 59.
[96] Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XI. Jg. 1913. S. 247.

Bautätigkeit „schuf während der letzten 2 Jahrzehnte vor dem Weltkrieg schätzungsweise 120000 Wohnungen. So günstig die gemeinnützige Bautätigkeit auch beurteilt werden mußte, so stand doch fest, daß die Wohnungsfrage mit dieser Maßnahme allein nicht gelöst werden konnte. Denn es beliefen sich die praktischen Ergebnisse noch nicht einmal auf 4 % der in das Gebiet der Wohnungsfrage fallenden Wohnungen“[97]. Bei einer dynamischen Betrachtung, die ausschließlich das letzte Jahrzehnt vor dem Kriege umfaßt, ergibt sich ein wesentlich höherer Anteil der gemeinnützigen Bautätigkeit, wie aus folgenden Zahlenzusammenstellungen ersichtlich wird: „in rheinischen Städten (Köln, Essen, Düsseldorf, Barmen, Krefeld, Bonn) waren 1914 durchschnittlich 1—2 % aller vorhandenen Kleinwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbaut“, die jährlichen Leistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit betragen jedoch: von 100 der überhaupt im betr. Jahr erstellten Kleinwohnungen[98]:

	1911:	1912:	1913:	1914:
in Köln:	4,1	5,8		11,4
in Essen:	17,4	13,8	38,4	33,8
in Elberfeld:			49,1	45,6
in Düsseldorf:			13,6	9,7

So auch in Sachsen: „In den 162 an der Erhebung von 1912 beteiligten Gemeinden entfielen auf 1000 Kleinwohnungen 24 gemeinnützige Wohnungen“ — bei Betracht der Jahres-Neubau-Zahlen jedoch „entfallen auf je 1000 neuerrichtete Kleinwohnungen überhaupt von der gemeinnützigen Bautätigkeit erstellte Wohnungen[99]:

	1909:	1910:	1911:	1912:
in Leipzig:	389	109	268	329
in Dresden:		2	86	132

Wenn die Leistungen der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit zahlenmäßig auch nicht überragend sind, so ist zu bedenken, daß bei der eigentlich kurzen Zeit der Entfaltung und mit den beschränkten Mitteln angesichts so großer Aufgaben nicht mehr zu erreichen war. „Das eine Gute hat die augenblickliche Wohnungsnot: sie zeigt deutlich, wie unentbehrlich die gemeinnützige Bautätigkeit neben der privaten ist, nicht als ihr Ersatz, sondern als ihre Ergänzung“[100]. „Die Hauptbedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit ist überhaupt nicht in der durch sie bewirkten quantitativen

[97] Handwörterbuch d. Kommunalwissenschaften, Artikel: Wohnungswesen.
[98] Handwörterbuch d. Kommunalwissenschaften, Artikel: Wohnungsbau.
[99] Rusch, Max: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen, Dresden, 1914. S. 107/08.
[100] Zeitschrift für Wohnungswesen, XII. Jg. 1913/1914. Heft 21.

Vermehrung des Wohnungsangebots zu suchen, sondern sie liegt auf ganz anderen Gebieten. Durch die gemeinnützige Bautätigkeit ist vor allem die Qualität der Arbeiterwohnungen an manchen Orten günstig beeinflußt worden, es sind ganz neue Haus- und Wohnungstypen durch sie eingeführt worden"[101]. Ihr Verdienst ist, daß sie die Kleinwohnung als die häufigst nachgefragte und dennoch von der übrigen Bautätigkeit vernachlässigte Wohnungsform nach Möglichkeit im Kleinhaus verwirklicht. Die Erkenntnis vom Wert einer guten Wohnung führt Viele aus den unteren und mittleren Bevölkerungsschichten in die baulichen Selbsthilfeorganisationen, wo sie neue Wohnsitten, darüber hinaus Gemeinschaftsgefühl, neue Lebensgewohnheiten und Lebensanschauungen annehmen, die volkswirtschaftlich und staatspolitisch bedeutsam genug sind, um erhalten zu werden. Diese Tatsachen, neben dem Wohnungsmangel an sich, rechtfertigen die öffentlichen Körperschaften in der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit.

5) Die Förderung der Bautätigkeit, im besonderen der gemeinnützigen Bautätigkeit:

Sie besteht in der Hauptsache aus Baulandabgabe und finanzieller Unterstützung durch Reich, Staaten und Gemeinden, ferner durch Private und private Verbände. Die „Förderung" setzt bei den „Förderern" teilweisen bis vollkommenen Gewinnverzicht oder gar Zuschuß voraus, sodaß die bedachten Personen oder Vereinigungen einen mehr oder weniger großen wirtschaftlichen Vorteil genießen. Die öffentlichen Verbände — sie interessieren hier immer in besonderem Maße — sind dazu umso eher bereit, als sie durch die Förderung speziell der gemeinnützigen Bautätigkeit zu einer Besserung des mangelhaften Kleinwohnungsmarktes beitragen, ohne daß sie, was sonst unvermeidlich wäre, selbst bauen.

a) die Abgabe von Baugelände:

findet sich, abgesehen von den Fällen der Arbeitgeberfürsorge, für die Allgemeinheit in bemerkenswerterem Umfange nur bei den Gemeinden, da bei einer so ausschließlich örtlichen Angelegenheit für Reich und Staaten keine rechte Betätigungsmöglichkeit besteht. Das Streben der Stadtgemeinden nach ausgedehntem Grundbesitz dient nicht zuletzt dem Zweck, gemeinnützige Bodenpolitik treiben zu können; viele Städte unterhalten deshalb Grundstückerwerb-Fonds. Die ursprüngliche Form der Bodenvergebung ist die durch Verkauf;

[101] Pohle, L.: Die Wohnungsfrage. Berlin-Leipzig, 1920, Band I. S. 137.

dabei dominiert anfänglich die fiskalische Bodenpolitik, später die gemeinnützige, welch letztere zu niedrigen Preisen ‹Selbstkosten und darunter›, z. T. auch unentgeltlich Bauland bereitstellt. Für Preußen liegen zum Fragenkomplex der gemeindlichen Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Rundfrage vom 24. Mai 1913 bei 123 preußischen Städten eingehende Unterlagen vor ‹s. oben Seite 77›. Darnach haben 40 von den 123 Städten Gelände verkauft und zwar insgesamt 1246167 qm, davon 1901—1910 427188 qm, 1911—1913 818979 qm; die höchsten Ziffern melden Stettin: 17,86 ha, Köln: 12,85 ha und Frankfurt a/M.: 12,27 ha. Der Gesamterlös in den 40 Städten beträgt 8,94 Millionen Mk. „In der Regel wurde das Gelände zum gemeinen Wert abgegeben", selten darüber, teilweise darunter, in einigen Städten zum Selbstkostenpreis, in Göttingen zum Teil sogar unentgeltlich[102]›. Als Käufer treten zumeist die gemeinnützigen Bauvereinigungen auf. Selten wird sofortige Zahlung verlangt; falls nicht Stundung erfolgt, wird das Kauf- bzw. Restkauf-Geld auf Hypothek ‹an 1., nur in Frankfurt a/M. an 2. Stelle› gegeben. Daneben werden oft noch Baugelddarlehen eingeräumt. Damit der Zweck, die Wohnungserstellung, tatsächlich erreicht wird, müssen ‹in 13 preuß. Städten› die Käufer binnen 1—3 Jahre bauen. Baubeschränkungen ‹betr. Gebäudehöhe, Geschoßzahl, Zahl der Wohnungen pro Haus, Zahl der Räume pro Wohnung, Aftermiete, Mietpreis und dgl.› sollen gesunde und zweckmäßige Haus- und Wohnungsanlagen garantieren. Weiter sichern Benützungsvorschriften den guten Erhalt der Wohnungen. Um unerwünschten Eigentumsübergang hintanzuhalten, behalten sich die Städte das durch Eintragung geschützte Vorkaufsrecht vor, wonach die Grundstücke bei beabsichtigter Veräußerung zuerst ihnen angeboten werden müssen. Das Wiederkaufsrecht geht weiter, indem es der Gemeinde von vorneherein für eine vertragsmäßig festgesetzte Zeit das Recht einräumt, das Grundstück zum Wiederkauf zu reklamieren, nach Ablauf der Frist oder vorher schon, wenn sich der Eigentümer gegen Bau-, Benutzungs- und sonstige Vorschriften vergeht. Die Modalitäten des Wiederkaufes ‹Wiederkaufspreis, Schätzungskommission usw.› sind reichlich verschieden, doch immer „bleibt die Bodenwertsteigerung bei der Abschätzung unberücksichtigt"[103]›. Die gleichen Einrichtungen treffen die Stadtgemeinden der anderen Bundesstaaten. In Bayern stellen die Städte Augsburg, Fürth, Bamberg,

---

[102] Kuczynski R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge, Breslau, 1916. S. 33/34.

[103] Kuczynski, R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, Berlin, 1917. S. 26.

Forchheim, Schweinfurt und Lechhausen billiges Bauland für Kleinwohnungsbauten zur Verfügung. In Württemberg ist die Stadt Ulm mit Bodenverkäufen hervorgetreten; sie hat „von 1891–1909 548 ha für 7,1 Millionen Mk. erworben; veräußert wurden von diesem Bestand 171 ha für rund 8 Millionen Mk." Auch Heilbronn und Esslingen vergeben billigen Bauboden. Von badischen Städten ist neben Konstanz besonders Freiburg i/Br. zu nennen.

Als andere Form der Bodenvergebung ist das Erbbaurecht weitverbreitet. Der Boden bleibt im Eigentum des Erbbaugebers und wird dem Erbbauer nur zur Nutzung, zum Bebauen, überlassen; Grundstück und „Bauwerk" haben verschiedene Eigentümer. Dieses Rechtsinstitut erleichtert die Wohnungsproduktion, weil der Bauwillige nur das Baugeld, nicht aber auch das Kapital für den Bodenerwerb aufbringen muß. Der Erbbauvertrag benennt Höhe des Erbbauzinses, Erbbaufrist, sowie Bau- und Benutzungsvorschriften für das zu errichtende Gebäude und seine Wohnungen, wobei Nichtachtung der Bedingungen vorzeitige Lösung des Rechtsverhältnisses bewirken kann.

Das Deutsche Reich hat nach der Denkschrift des Reichsamtes des Innern v. J. 1904 an 8 gemeinnützige Bauvereinigungen insgesamt 85 ha 97 a in Erbbau gegeben. Nach dem Mustervertrag zwischen dem Reichsfiskus und dem Dresdener Spar- und Bauverein (v. 29. Juli 1902) müssen die Gebäude „Kleinwohnungen zum Vermieten an Arbeiter oder Kleingewerbetreibende oder gering besoldete Beamte oder diesen sozial gleichstehende Personen"[104]) enthalten, Bebauungsplan und Bauzeichnungen müssen zuvor genehmigt sein, die Mietpreise werden festgesetzt, dem Reichsfiskus wird ein Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall des Erbbaurechtes und der auf dem Grundstück errichteten Baulichkeiten eingeräumt, die Vertragsdauer wird auf 80 Jahre festgelegt, der Erbbauzins beträgt 2% des Grundstückwertes mit Rücksicht auf den Eigentumsverzicht des Erbbauers auf die Bauwerke. Aus dem Wohnungsfürsorgefonds sind von 1901–1914 „8 Millionen Mark zum Ankauf von Boden verwandt worden, der dann in Erbbaurecht an gemeinnützige Baugenossenschaften abgegeben worden ist" [105]).

Vereinzelt und in bescheidenem Umfange sind Bundesstaaten und private Vereine als Erbbaurechtsgeber aufgetreten. Im übrigen ist das Erbbaurecht die eigentliche Domäne der Gemeinden geworden,

[104]) Die Wohnungsfürsorge im Reiche u. in den Bundesstaaten; Berlin, 1904. Anlagen, S. 10/15.

[105]) Die Wohnungs- u. Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918; Rusch M.: Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden. S. 312.

da es zur Verwertung des kommunalen Grundbesitzes im Sinne einer Förderung des Wohnungswesens vorzüglich geeignet ist, Mittel und Weg, die die Frankfurter Bürgermeister Miquel und Adickes eindringlich gewiesen haben. „Im Jahre 1900 wurde seitens der Frankfurter Stadtverwaltung der erste neuzeitliche deutsche Erbbaurechtsvertrag geschlossen, die Anwendung des Erbaurechtes gewann seitdem rasch an Ausdehnung“[106]. Es folgten die Städte Breslau, Duisburg, Charlottenburg, Aachen, Essen, Krefeld, Altona, Barmen, Danzig, Hannover, Posen (von den preußischen Städten in der zeitlichen Reihenfolge, 1901—13), ferner Leipzig, Halle, Karlsruhe, Ulm, Würzburg, Mannheim. „Von diesen Städten haben jedoch nur folgende Gelände in Erbbaurecht gegeben, das in größerem Umfange der Arbeiterbevölkerung zugutekommt: Frankfurt a/M., Aachen, Essen, Leipzig, Ulm, Mannheim“[107], die anderen vergeben z. T. für andere als Wohnungs- bzw. Kleinwohnungszwecke, an Gewerbetreibende und an Anstalten (Kinder- und Ledigenheime, Kirchen). Bei der Fülle des Materials können die Bestimmungen nur summarisch behandelt und durch besonders interessante Einzelfälle ergänzt werden. Frankfurt a/M., alle anderen Städte überragend, hat bis Ende 1913 198 Erbbaurechtsverträge (14 mit gemeinnützigen Baugesellschaften, 130 mit Beamten und Lehrern, 54 mit Privaten) abgeschlossen, durch die sie ein Gelände von 165145 qm zur Verfügung bringt[108]. Die Vertragsdauer bewegt sich zwischen 61 und 100 Jahren, der Erbbauzins zwischen $2^1/_2$ und $4\,^0/_0$ des Bodenwertes. Bei Beendigung des Rechtsverhältnisses muß der Erbbauer dem Bodeneigentümer die Bauwerke überlassen, selten unentgeltlich (Leipzig, Frankfurt a/M.), sonst gegen teilweise (Duisburg, Halle: $^1/_4$, Elberfeld: $^1/_2$) oder ganz dem Wert entsprechende Vergütung als Ansporn für pflegliche Behandlung. Vor Ablauf der Vertragsdauer kann Auflösung erfolgen, wenn der Erbbauer mit Zahlung des Erbbauzinses rückständig wird, die befristete Baupflicht nicht erfüllt oder die Baubeschränkungen mißachtet. Nur wenige Städte (Frankfurt a/M., Aachen) kennen das Recht der Beendigung zugunsten der Erbbauer für die Fälle der Pensionierung, Versetzung oder Fortzug. Mitunter verpflichten sich die Gemeinden, daß „auf dem Grundstück keinerlei Rechte Dritter, insonderheit keine Hypotheken haften“ [109]. Oft werden Kleinhaus und

[106] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 429.
[107] Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Berlin, 1910. S. 507.
[108] Kuczynski, R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge. Breslau, 1916. S. 75.
[109] wie 107. S. 582.

Kleinwohnung als Bedingung gestellt, Parzellierungs- und Baupläne müssen zur Genehmigung eingereicht werden, wenn nicht, wie in einigen Städten (Barmen, Hannover), die Kommunalverwaltung von sich aus, zum Zwecke einheitlicher Wohnanlagen, die Planung trifft. Zur Gewährleistung gesunder und guter Wohnungen sind häufig Vorschriften über Baumaterial und Bauausführung in Uebung. Die Anordnungen über pflegliche Benutzung der Wohnungen werden durch Wohnungsaufsicht ergänzt, damit nicht etwa schlechte Wohnverhältnisse Platz greifen. Für den Fall, daß der Erbbauer vermietet, haben etliche Städte Höchstmietpreise aufgestellt und bestimmt, welche Art Mieter und wieweit Schlafgänger aufgenommen werden dürfen. Die Verpflichtung zur Feuerversicherung bzw. zum sofortigen Wiederaufbau beim Brandfall ist allgemein. Die Veräußerung des Erbbaurechtes ist beschränkt entweder durch vorgeschriebene Genehmigung oder gleich durch grundbuchlich eingetragenes Vorkaufsrecht; bei gestatteter Veräußerung sorgen Vertragsstrafen und Sicherungshypotheken dafür, daß der Rechtsnachfolger die gegen die Stadt bestehenden Pflichten übernimmt. Vielfach findet sich eine Kombination von Erbbaurecht und Realkredit bei Reich, Staaten und Gemeinden. „Hypotheken auf Erbbaurechte sind jedoch nach der Entscheidung des Reichsversicherungsamtes nicht mündelsicher, eine Entscheidung, die vor allem die Landesversicherungsanstalten abhält, Darlehen unter den gewöhnlichen Voraussetzungen zu geben“ [110]. Deshalb haben die Städte meist selbst den Kredit gegeben oder Bürgschaft übernommen. (Frankfurt a/M. unterhält seit 1900 eigens eine Erbbaudarlehenskasse).

b) Gewährung von Darlehen, Kreditanstalten, Kredithilfe.

Das Reich stellt seit 1901 „für Zwecke einer allgemeinen, von speziellen dienstlichen Rücksichten unabhängigen, nach sozialpolitischen Rücksichten zu betätigenden Wohnungsfürsorge des Reiches im Interesse seiner Arbeiter und gering besoldeten Beamten“ in den Etat des Reichsamts des Innern Mittel ein, erstmals 2, dann jeweils 4 Millionen Mark. Aus diesem Wohnungsfürsorgefonds“ wurden bis Ende 1913 „49 Millionen Mark meist zweitstelliger Hypotheken an Baugenossenschaften, gemeinnützige Bauvereine usw. gewährt, die ausschließlich oder teilweise Wohnungen für Arbeiter oder gering besoldete Beamte in den Betrieben und Verwaltungen des Reichs beschaffen“ [111]. Die Verleihung erfolgt nur an solche

[110] Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Berlin, 1910. S. 523.
[111] Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor u. nach dem Kriege, Berlin, 1917.

Baugesellschaften, „deren durch das Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen“[112]. Das Reich läßt sich das Vorkaufsrecht auf die beliehenen Grundstücke und Gebäude eintragen. Bei Bau- und Benutzung, Vermietung und Verkauf gelten die üblichen Auflagen. „Das Darlehen darf 85 bis höchstens 90% des Wertes des Hauses einschl. des Grund und Bodens oder den vollen Bauwert des Hauses ohne Grund und Boden nicht übersteigen“[113]. 3% Zins und 1% Tilgung sind jährlich zu leisten. Die Bauvereinigungen müssen die Wohnungen entsprechend dem Reichsdarlehen an Reichsbedienstete überlassen; nur die darüber hinaus freibleibenden können allgemeine Verwendung finden. Bis auf diese seltene Ausnahme ist die Kreditgewährung aus dem Reichswohnungsfürsorgefonds eine Arbeitgebermaßnahme; eine Erweiterung im Sinne einer Verallgemeinerung war trotz vieler Anträge nicht durchzusetzen. Die gleiche Beschränkung gilt für das Reichsbürgschaftsgesetz vom 10. Juni 1914 mit einem Bürgschaftsfonds von 25 Millionen Mark, indem das Reich nur bei solchen Bauvereinigungen Bürgschaft übernimmt, die und insoweit sie für Arbeiter und untere Beamte des Reiches Kleinwohnungen herstellen. Die verbürgten Darlehen können 90—100% des Grundstückswertes ausmachen.

Von den Bundesstaaten hat Preußen am meisten geleistet. Durch Gesetz vom 13. August 1895 betr. die Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind, und von geringer besoldeten Staatsbeamten wurden 5 Millionen Mk., in den folgenden Gesetzesnachträgen 5, später 12 Millionen Mk., insgesamt bis 1915 193 Millionen Mk. in Aufteilung auf die verschiedenen Staatsverwaltungen für Wohnbauzwecke bereitgestellt. Auch hier sollten nur Staatsbedienstete davon Nutzen ziehen, wobei man in Preußen noch die mittleren Beamten einbezieht. Nach Abzug der Kosten für den staatlichen Eigenbau verbleiben 99 Millionen Mk., wovon 91,1 Millionen Mk. an Baugenossenschaften ausgegeben werden, die dafür Wohnungen für den bestimmten Mieterkreis errichten, nämlich für 20833 Familien von Staatsbediensteten. Die Darlehen werden als Hypotheken, früher an 1., später als Behelf der Schwierigkeiten für 2. Hypotheken nur noch an 2. Stelle gegeben, bei einem Zins von 3% und einer Tilgungsquote von 1%

[112/113] Die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten. S. 35, Berlin, 1904. Anlagen: Wohnungsfürsorgefonds. S. 1 u. 4.

jährlich[114]). Die Pensionskasse für die Arbeiter der preuß.-hessischen Eisenbahngemeinschaft, die von 1892–1908 27 Millionen Mk. an Baugenossenschaften verlieh[115]), erhält staatliche Zuschüsse. — In Bayern wurden erstmals durch Gesetz vom 31. Mai 1900, die Beschaffung von Wohnungen für Beamte, Bedienstete und Arbeiter der Staatseisenbahnen betr., 6 Millionen Mk. ausgeworfen[116]); bis Ende 1912 werden für Wohnungsfürsorge 31,3 Millionen Mk., davon 13,37 „zur Gewährung von Darlehen zur Beschaffung von baugenossenschaftlichen Wohnungen" unter üblichen Bedingungen (80–100% Beleihung, 3% Zins, 1% Tilgung) verausgabt[117]). Für den allgemeinen Bedarf an Baudarlehen hat die bayerische Landeskulturrentenanstalt gewirkt. 1884 gegründet, „wurde ihr Zweck durch Gesetz vom 24. März 1908 auf die Gewährung von Darlehen zur Herstellung und gesundheitlichen Verbesserung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung und zur Ansiedlung von landwirtschaftlichen Arbeitern erweitert"[118].) Die Anstalt hat von 1908 mit 1913 8216549 Mk. Baudarlehen gewährt[119]), als Darlehensnehmer können nur Gemeinden auftreten, die dazu den Vorteil haben, keine Sicherheit leisten zu müssen (Hauptdarlehensnehmer sind die Städte München mit 6,3 Millionen Mk. und Nürnberg mit 494200 Mk.) — In Sachsen wurden seit 1910 die Baugenossenschaften der Eisenbahnbediensteten mit Staatsbeihilfen bedacht. Die Landeskulturrentenanstalt sollte durch Gesetz v. 8. Febr. 1914 nach bayerischem Vorbild ausgebaut werden, was der Kriegsbeginn verhinderte. — Württemberg's Finanzgesetz (18. Aug. 1909) wirft 350000 Mk. aus für Darlehen an Baugenossenschaften, die die Förderung der Wohnungsverhältnisse der staatsbediensteten Arbeiter und Beamten übernehmen und den gleichen Betrag als Bürgschaft für von diesen Baugenossenschaften andererseits eingegangene Darlehensverpflichtungen. — In Hessen gibt die Landeskreditkasse (seit 1902) Darlehen an Gemeinden, sofern diese damit Baugenossenschaften allgemeiner Art damit unterstützen, ab 1908 können die Bauvereinigungen selbst als Darlehensnehmer erscheinen. Der hohe Zinssatz ist schuld, daß das Institut nicht stark beansprucht wird

[114]) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918, Rusch M.: Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion, durch Reich, Staat u. Gemeinden. S. 315 — und — Die Wohnungsfürsorge im Reiche u. in den Bundesstaaten, Berlin, 1904, S. 493.

[115]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Art. Wohnungswesen und Wohnungsfrage.

[116]) Die Wohnungsfrage im Reiche und in den Bundesstaaten, Berlin, 1904

[117]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XI. Jg. 1913. S. 249, [S. 128/29.

[118]) wie 117, S. 252.

[119]) wie 117, jedoch: XV. Jg. 1917. S. 304.

(nur 298965 Mk. Darlehenssumme[120]). Für den allgemeinen Baumarkt wirkt seit 1902 die Landeshypothekenbank als staatliche Finanzanstalt.

Von viel entscheidenderer Bedeutung für die Finanzierung speziell des gemeinnützigen Wohnungsbaues sind die öffentlichen Versicherungsanstalten, die Träger der Sozialversicherung; sie „sind der recht eigentliche Rückhalt der gemeinnützigen Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten gewesen"[121]. Von der Organisation und Betätigung der einzelnen Landesversicherungsanstalten kann bei der großen Aehnlichkeit abgesehen werden. Die Versicherungsbeiträge kommen den Versicherten mittelbar bei ihren Wohnbedürfnissen zugute, indem die genannten Anstalten den Kleinwohnungsbau in ausgedehntem Maße hypothekarisch beleihen. Es erhalten Darlehen Arbeitgeber, die für ihre versicherten Arbeiter Wohnungen bauen wollen und im Sozialversicherungsverhältnis stehende Arbeitnehmer, so sie für sich Ein-, höchstens Zweifamilienhäuser errichten wollen, bei einer Beleihung von meist nicht über $^2/_3$ des Grund- und Bodenwertes. Die hauptsächlichen Darlehensnehmer sind jedoch die Wohnbauorganisationen, die Bauvereine und Baugenossenschaften. Diese erhalten höhere Beleihungssätze zugebilligt, in der Regel 80%, wenn die Gemeinde Bürgschaft leistet 90%; die Zinssätze bewegen sich zwischen 2 und $4^1/_2\%$. Es werden nur Bauvereinigungen berücksichtigt, die unbedingt gemeinnützig sind, d. h. nicht auf Gewinn, sondern nur auf mäßige Verzinsung des Kapitals bedacht sind. Zur gerechten Verwendung der Versicherungsgelder müssen die Baugesellschaften die Verpflichtung eingehen, daß sie überwiegend oder ausschließlich (je nach der Höhe des Darlehens) an Versicherungspflichtige bzw. Rentenempfänger und deren Familienangehörige Wohnungen vermieten oder veräußern, in welch letzterem Falle sie zu sorgen haben, daß der gemeinnützige Zweck erhalten bleibt; übrigens tritt bei Erwerbshäusern geringere Beleihung ein. Daneben nehmen die öffentlichen Versicherungsanstalten in der bekannten Weise Einfluß auf bauliche Gestaltung und Benutzung der Wohnungen. Wegen der leidigen Beschaffung von 2. Hypotheken vermittelt man vorzüglich diese und weist an die anderen öffentlichen Geldinstitute für Beleihung an 1. Stelle. „Es ist den Genossenschaften aber nur in einzelnen Fällen gelungen, 1. Hypotheken von Gemeinden oder

---

[120] Die Wohnungs- u. Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918; Rusch M.: Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden. S. 317.

[121] wie 120, S. 313.

Sparkassen zu erhalten"[122]. Die Ansprüche an die Landesversicherungsanstalten wurden so groß, daß unmöglich alle Kreditwünsche erfüllt werden konnten. Die Reichsversicherungsordnung v. 1. Jan. 1912 hat daran insoferne Anteil, weil sie bestimmt, daß ein Viertel des Vermögens dieser Anstalten für Reichs- und Staats-Anleihen verwendet werden muß, ein beträchtliches Kapital, das so der gemeinnützigen Bautätigkeit entzogen wird.

Die öffentlichen Versicherungsanstalten,

das sind 31 Landesversicherungsanstalten und 10 Sonderanstalten (Pensionskassen:)[123]

Bis Ende d. Jahres	Gesamtvermögen der Versicherungsträger:	Ausgeliehen zum Bau v. Arbeiter-Wohnungen:	Auf 100 des Gesamtvermögens:	
			gemeinnützige Anlagen:	Darlehen für Arbeiterwohnungsbau:
1900	845,8	78,1	23,5	9,2
1905	1237,5	151,0	38,3	12,2
1910	1662,2	320,1	56,4	19,3
1911	1759,4	362,2	58,1	20,6
1912	1929,1	418,3	57,9	21,7
1913	2105,4	482,6	59,1	22,9
1914	2252,4	532,3	60,0	23,6

In Millionen Mk.

Die Darlehen für Kleinwohnungsbau nehmen absolut und relativ zum Gesamtvermögen der Anstalten erheblich zu. Wenigstens für die Jahre 1913 und 1914 sei gezeigt, in welcher Weise sich die Darlehenssumme verteilt.

Es geben:[124]	die 31 Landesversicherungsanstalten:		die 10 Sonder-Anstalten:		die 41 Anstalten zusammen:	
	1913	1914	1913	1914	1913	1914
a) zum Bau von Kleinwohnungen:						
an gemeinnützige Bauvereinigungen:	245,7	272,2	24,3	27,4	270,0	299,6
an Gemeindeverbände, Gemeinden u. sonst. Anstalten od. Verbände des öffentlichen Rechts:	61,0	68,6	—	—	61,0	68,6
an Arbeitnehmer:	89,2	97,8	0,8	0,8	90,0	98,6
an Arbeitgeber:	16,2	17,2	20,3	21,4	36,5	38,6
b) zum Bau von Ledigenheimen:	25,1	26,9	—	—	25,1	26,9
zusammen:	437,2	482,7	45,4	49,6	482,6	532,3

in Millionen Mk.

Fußnoten 122, 123 und 124 auf Seite 100.

Die einzelnen Landesversicherungsanstalten hatten bis Ende 1913 Wohnungsdarlehen gegeben, in Millionen Mk., in der Reihenfolge der Leistungen:[125]

Rheinprovinz	77,3	Württemberg	25,2	Alle anderen unter 10 z. B.		
Westfalen	52,6	Hessen-Nassau	18,7	Berlin	7,07	
Sachsen	49,2	Schlesien	12,1	Brandenburg	6,2	
Hannover	45,2	Sachs.-Anhalt	11,6	Pommern	5,0	Ende 1912
Baden	32,9	Hansastädte	10,5	Westpreußen	2,4	„
Bayern	27,8	Schleswig-Holstein	10,2	Posen	1,9	„
				Mecklenburg	0,2	„

Von den Sonderanstalten haben der „Allgemeine Knappschaftsverein in Bochum" mit 20,0 und die Pensionskasse für die Arbeiter der preuß.-hessischen Eisenbahngemeinschaft mit 18,6 Millionen Mk. bis 1914 die höchsten Leistungen aufzuweisen. „Mit Hilfe der Landesversicherungsanstalten dürften schon ungefähr 100000 gute Wohnungen gebaut worden sein. Es soll aber nicht verschwiegen werden, daß noch wesentlich mehr geleistet worden wäre, wenn nicht ein großer Teil der Anstalten in dieser Fürsorge für ihre Versicherten eine starke Zurückhaltung bewiesen hätte, z. B. die beiden Anstalten von Berlin und Brandenburg, in deren Bezirk die Mißstände im Kleinwohnungswesen besonders groß sind"[126]. Durch Versicherungsgesetz für Angestellte vom 20. Dez. 1911 wird eine Reichsversicherungsanstalt für Angestellte geschaffen, die seit 1913 Wohnbaudarlehen gibt, bis Kriegsanfang „waren an hypothekarischen Darlehen 75,1 Millionen Mk. zur 1. Stelle gewährt, darunter 5,9 Millionen Mk. an gemeinnützige Bauvereine"[127].

Eine tatkräftige Unterstützung des Wohnungswesens im Wege des Realkredits geht von einem Großteil der Gemeinden aus. Die Umfrage v. J. 1900 bei deutschen Stadtgemeinden (über 20000 Einwohner) ergibt, daß 11 Städte an die Erbauer von Kleinwohnungen, 17 an gemeinnützige Bauvereinigungen billige Baugelder geben[128].

[122] Rusch M.: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen, Dresden, 1914. S. 33.

[123] Zusammengestellt nach Angaben des Reichsarbeitsblattes, 14. Jg. 1916. Sonderbeilage zum Juni-Heft. S. 22.

[124] Zahlen für 1913: Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bay., XII. Jg. 1914. S. 54/55.
„ „ 1914: wie 123, S. 22.

[125] „ „ 1913: wie 124.
„ „ 1912: Rusch M.: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Kgr. Sachsen. Dresden, 1914. S. 37.

[126] Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, Berlin, 1917. S. 34.

[127] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 405/06.

[128] Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Band 96, 1901. Beck. Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden. S. 213.

In der Folgezeit gehen viele Städte daran, für diesen Zweck eigene Kreditanstalten zu errichten, um die Kreditgabe zu intensivieren, aber auch weil der Umfang des Kreditgeschäftes eine zentrale Stelle gebot. Ferner war dafür entscheidend ein Umschwung in der städtischen Baufinanzierung, indem die Beschränkung auf den gemeinnützigen Wohnungsbau aufgegeben und fortan auch der private Wohnungsbau, insbesonders der Kleinwohnungsbau versorgt wird. Städtische Anstalten für 1. Hypotheken schaffen 4 Gemeinden: Dresden und Düsseldorf ⟨1900⟩, Magdeburg und Neukölln ⟨1912⟩. Stadtanleihen und Pfandbriefe erbringen die Mittel, die teilweise auch für mittlere und große Objekte verwendet werden, unterschiedlich werden bebaute und unbebaute Grundstücke beliehen und zwar bis zu 60%. Bis Ende 1913 wurden Darlehen gegeben in Düsseldorf 61,2, in Dresden 95,6, in Neukölln 10,1, in Magdeburg 4,0 Millionen Mk.[129]. Es blieb bei den paar Anstalten, weil 1. Hypotheken im großen und ganzen leicht zu erhalten waren, ganz im Gegensatz zu 2. Hypotheken. Diese empfindliche Lücke haben dann viele Städte mit Erfolg ausgefüllt. Die städtischen Hypothekenfonds in Trier und Lüneburg ⟨seit 1902⟩ sind Vorstufen für die ersten städtischen Anstalten für 2. Hypotheken in rheinischen Städten ⟨1904 München-Gladbach, Neuss, Rheydt, 1910 Krefeld, Remscheid⟩. Von 1911 ab erfolgen zahlreiche Gründungen solcher Anstalten in allen Gebieten des Reiches. Anfangs 1912 bestehen 37, davon 22 in der Rheinprovinz, anfangs 1914 62 städtische Anstalten für 2. Hypotheken, die 16,8 aus den zur Verfügung stehenden 52,17 Millionen Mk. ausgeliehen haben[130]. Allein in Preußen besitzen bis Kriegsausbruch 43 Städte Anstalten oder Fonds für 2. Hypotheken[131]. Die nach Fonds und Hypothekenleihe bedeutendsten Anstalten sind:[130]

	Fonds:	ausgegeben:		Fonds:	ausgeg.
Köln:	20,0	2,7	Neuss:	2,5	1,36
Neukölln:	5,0	1,5	Aachen:	2,0	0,4
Düsseldorf:	3,0	0,36	Dresden:	2,8	1,9
Frankfurt a/M.:	3,0	1,0 ⟨ca.⟩	Crefeld:	1,1	0,9
⟨in Millionen Mark⟩			Solingen:	0,9	0,1

Ueber 500000 Mk. Fonds haben noch: Leipzig, Lüdenscheid, Memel, Posen, Trier, Remscheid, Elberfeld, München-Gladbach, Hannover,

[129] Kuczynski R.: Die Wohnungsfrage vor u. nach dem Kriege, Berlin, 1917. S. 30.

[130] Lindecke O.: Die Beschaffung der 2. Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden, Düsseldorf, 1914. S. 24, 89, 131–159. ⟨Auf Grund von 3 Rundfragen d. „Rhein. Verein f. Kleinwohnungswesen" i. J. 1911, 1912 und 1914⟩.

[131] Kuczynski R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge, Breslau, 1916. S. 150.

Hildesheim und Görlitz. Von süddeutschen Staaten sind nur in Bayern solche Anstalten errichtet worden und zwar in Würzburg, Regensburg, Ansbach und Landshut. Die Mittel werden durch Anleihen oder Kreditnahme bei Sparkassen, Landesbanken und Landesversicherungsanstalten aufgebracht. Einige Städte ⟨Görlitz, Frankfurt a/M.⟩ betreiben auch die Vermittlung von 2. Hypotheken. Die Umfrage „Werden nur Kleinwohnungsbauten beliehen?" wird von den meisten Städten bejaht. Indirekt geschieht dies auch durch Festsetzung einer Höchstgrenze für den Wert des Beleihungsobjektes. Die Darlehensnehmer müssen ortsansässig sein, vielfach „müssen sie überdies den minderbemittelten Klassen bzw. den unteren Erwerbsschichten angehören"[132]⟩. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen, besonders die Baugenossenschaften, kommen vorwiegend in Betracht. Viele Städte fordern bestimmte Bauart und Bauausführung sowie einwandfreie Benutzung der Wohnungen als Voraussetzung für Kreditgewährung und Fortbestand des Darlehensverhältnisses. Bei Wohnungsvermietung ist der Hauseigentümer oft an gemeindliche Mietpreisbestimmungen gebunden. Beleihungshöhe und Wertermittlung sind recht unterschiedlich; üblich sind 75–80%, die Grenzen liegen bei 50 und 90% vom Grundstücks-, Gesamtgestehungs- oder gemeinen Wert. Verlangt werden 4–5½% Jahreszinsen ⟨als Steigerung des Durchschnittes der letzten Friedensjahre⟩, was als „wohlfeiler" Satz gilt. Der preuß. Min.-Erlaß vom 9. Febr. 1912 verfügt, daß städtische Hypothekenanstalten ihre Darlehen nur mit Tilgungszwang ausgeben dürfen. Regel ist die Unkündbarkeit, wenigstens für eine längere Zeit, seitens der Städte, was z. T. bei Vertragsverletzung und Sicherheitsgefährdung nicht eingehalten werden muß. Der vorhergehenden 1. Hypothek wendet man alles Interesse zu und verlangt, daß diese von einer öffentlichen Kreditanstalt gegeben sei oder doch bezüglich der Bedingungen gewisse Garantien erfüllt.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß neben den genannten städtischen Anstalten, die „die hypothekarische Beleihung des eigentlichen Wohnungsbaues" betreiben, städtische Grundrentenanstalten tätig sind, indem sie die „Verbesserung von unbebauten und bebauten Grundstücken"[133]⟩ durch sog. Meliorationsdarlehen finanzieren helfen. Bis 1914 werden 23 Anstalten gezählt, von denen die Dresdner als bedeutendste ⟨mit 18,3 Millionen Mk. Darlehen[134]⟩, zugleich älteste ⟨seit 1900⟩ gilt.

⟨132⟩ Lindecke O.: Die Beschaffung der 2. Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden, Düsseldorf, 1914. S. 110.
⟨133⟩ wie 132, Anhang: „Städtische Grundrentenanstalten". S. 191.
⟨134⟩ Kuczynski R.: Die Wohnungsfr. v. u. nach d. Kriege, Berlin, 1917, S. 32.

Nicht immer haben die Städte für ihre finanzielle Unterstützung des Wohnungswesens eine organisatorische Form gewählt, sondern von Fall zu Fall Darlehen gegen hypothekarische Belastung gewährt. Auf diese Weise haben bis 1909 33 Städte insgesamt etwas über 12 Millionen Mk.[135], bis 1913/14 43 Städte insgesamt 21,7 Millionen Mk.[136] an Einzelbauherren, vorwiegend jedoch an gemeinnützige Bauvereinigungen, zur Förderung speziell des Kleinwohnungswesens gegeben. Die Stadt München steht dabei mit Abstand an der Spitze; sie hat bis zum Krieg 11,6 Millionen Mk. (aus Mitteln der Landeskulturrentenanstalt an 12 Baugenossenschaften: 6,8 Millionen Mk.) dargeliehen[137]. Von den preußischen Städten ragen hervor Frankfurt a/M. mit 7,8, Aachen mit 2,6 und Berlin mit 1,5 Millionen Mk. Hypothekendarlehen[137]; sonst sind noch zu nennen Stuttgart mit 4, Freiburg i. Br. und Hamburg mit über 1 Million Mk.[138], jeweils bis 1913.

Eine weitere Förderung lassen die Gemeinden dem Wohnungsbau angedeihen durch Bürgschaftsübernahme. Bis 1913 weisen 45 preußische Städte 29,66 Millionen Mk. Haftsumme aus[139], während im ganzen deutschen Reich „65 Städte für 45897462 Mk. Bürgschaft leisteten[140]. Die einzelnen Städte haben sich da mitunter für ganz beträchtliche Summen verbürgt; so Neuß, Cassel und Wiesbaden mit je 3, Barmen, Köln, Duisburg, Essen, Remscheid u. a. mit je über 1 Million Mk.; „von außerpreußischen Städten hat sich Leipzig hervorgetan"[141]. Von untergeordneterer Bedeutung sind die seitens der Städte verschiedentlich zugebilligten Erlasse, Stundungen oder Ermäßigungen von Anliegerbeiträgen, Straßenbaukosten, Kanalisierungskosten, Grund- und Gebäude- und Umsatzsteuern.

Der städtischen Baufinanzierung dienen ferner Hypothenbanken, Grundrentenbanken, Sparkassen und private Versicherungsgesellschaften. Diese Institute „fördern" durch ihre Kredite zweifellos Baumarkt und Wohnungswesen, doch unterscheiden sie sich dabei von den vorher besprochenen Anstalten dadurch, daß sie „geschäftsmäßig", in Erwerbsabsicht, auf Gewinn abzielend, handeln. Der billige Kleinwohnungsbau wird so in Frage gestellt, wie er auch von diesen Instituten, denen er nicht als erstrebenswertes Geschäftsobjekt gilt, vernachlässigt wird, weshalb die öffentliche Kredithilfe

(135) Wohnungsfürsorge in deutschen Städten; Berlin, 1910. S. 484.
(136) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern; XI. Jg. 1913 (Nr. 12). S. 274.
(137) wie 136, S. 273.
(138) wie 136, S. 273/274.
(139) Kuczynski R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen; II. Teil; Breslau, 1916. S. 303.
(140) wie 136. (141) wie 134, S. 35 u. (139), S. 303.

einspringen mußte. Die deutschen Sparkassen haben 1914 bei 19413,2 Millionen Mk. Einlagen und 992,8 Millionen Mk. Reservefonds 13021,4 Millionen Mk. = 63,8% in Hypotheken angelegt[142]. Die Erwartung, daß von hier aus die gemeinnützige Bautätigkeit gefördert würde, hat sich nicht erfüllt. Für die Vorkriegszeit gilt jedenfalls, „daß nur verhältnismäßig wenige Sparkassen in dieser Richtung etwas getan haben"[143]. Die 38 Hypotheken-Aktienbanken verzeichnen einen Pfandbrief-Umlauf von 10,3 Ende 1910, von 11,4 Milliarden Mk. Ende 1912[144]. Daß diese Institute mit Vorliebe die großen und größeren Objekte beleihen und mit ihren Bedingungen das mögliche herauszuholen versuchen, ist bei ihrer privatwirtschaftlichen Organisation verständlich. Die Kapitalanlagen (in Deutschland) der 208 privaten Versicherungsunternehmungen betragen am 31. Dez. 1914 7031,6 Millionen Mk; „hierunter befand sich die hohe Summe von 5268,9 Millionen Mk. = 75% Hypotheken und Grundschulden"[145]. Auch diese Institute „bevorzugen in ausgesprochener Weise die großen Beleihungen"[146].

Eine wenn auch nicht materielle Förderung speziell der gemeinnützigen Bautätigkeit verfolgen die Landes- und Provinzialvereine für Kleinwohnungswesen. Sie anregen und betreiben, wo dringendes Bedürfnis vorliegt, die Gründung und Einrichtung von Bauvereinen und Baugenossenschaften; Mustersatzungen, Muster-Bau- und Bebauungspläne, dazu Bauberatungs- und Auskunftsstellen stehen zur Verfügung und verbürgen gutes Bauen. Sie wirken auf die öffentlichen Körperschaften ein, daß diese mit Bauland und Baugeld unterstützen. „Da, wo Landes- und Provinzialvereine bestehen, haben die von den Landesversicherungsanstalten hergegebenen Mittel einen verhältnismäßig sehr viel größeren Umfang angenommen, als in denjenigen Bezirken, wo solche Vereine nicht bestehen"[147]. Als eigentliche Geldgeber treten diese Vereine nicht auf, sie sind bestenfalls nur Mittler; die zur Verwirklichung der Aufgaben nötigen Mittel resultieren von Beiträgen der Untervereine und Zuwendungen der Staaten, Gemeinden und Landesversicherungsanstalten. Daß sie nicht nur Förderer, sondern selbst Geförderte sind, verdanken sie der unbestritten erfolgreichen Mitwirkung an der Verbesserung des Wohnungswesens.

(142) Eberstadt R.: Handbuch d. Wohnungswesens; Jena, 1920. S. 400.
(143) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart, 1918. Rusch M.: Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion. S. 318.
(144) wie 142, S. 401 u. Zeitschrift für Wohnungswesen, XIV. Jahrg. 1915/16, Heft 10, S. 139. (145) wie 142, S. 404. (146) wie 142, S. 405.
(147) Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918; Vormbrock H.: Die Landes- u. Provinzial-Vereine für Kleinwohnungswesen. S. 326.

5. Kapitel:

Bautätigkeit und Wohnungsmarkt vor dem Kriege, unter besonderer Berücksichtigung der letzten Friedensjahre.

Ueber Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in der Vorkriegszeit unterrichten eine Unmenge von Einzelangaben und statistischen Zusammenfassungen. Aus der Fülle der Betrachtweisen des ganzen Materials werden hier nur die beiden charakteristischsten angezogen, für welche Beschränkung man sich umso mehr entscheiden darf, als durch die zwei Zahlenreihen über den Zugang an Wohnungen als Maßstab für die Bautätigkeit und über die Leerwohnungen als Maßstab für den Wohnungsmarkt im Hinblick auf das Hauptthema genügend Klarheit und Anschaulichkeit geboten werden. Vorauszuschicken ist, daß die Statistiken nicht frei von Fehlermöglichkeiten sind, weil die Begriffe von Wohnung und Kleinwohnung, von Zugang oder Reinzugang und von Leerwohnung bei den deutschen Städten von Anfang an nicht einheitlich sind, sie werden es aber im Laufe der Zeit immer mehr. Der Unterschied zwischen gewerblich mit- und nicht mitbenutzten Wohnungen wird nur teilweise beachtet. Bei der Gliederung der Wohnungen nach Räumen entsteht der Zwiespalt, ob nur nach heizbaren Räumen oder nach Wohnräumen schlechthin ohne Rücksicht auf Heizbarkeit gezählt werden soll; dies wird besonders entscheidend bei der Abgrenzung des Begriffes Kleinwohnung. Während das Reichsarbeitsblatt für 1910 die Kleinwohnung in zweierlei Weise definiert und zählt nämlich a) Wohnungen mit 1, 2 und 3 Wohnräumen, b) Wohnungen ohne heizbares und mit 1 und 2 heizbaren Zimmern, bezeichnet es ab 1912, der allgemeinen Uebung folgend, die Kleinwohnung als „Wohnung mit 1—3 Wohnräumen". Die Erhebungen, auf Grund divergierender Begriffsmerkmale, sind deshalb im strengen Sinn nicht unbedingt vergleichbar. Dennoch wird auf eine vorkriegszeitliche Statistik nicht verzichtet, weil die Unebenheiten im Verhältns nicht so schwerwiegend sind; auch ist Sorgfalt darauf verwendet, daß fragliche Daten lieber ausgeschieden sind, als daß sie das Gesamtbild beeinträchtigen.

Ueber die Bautätigkeit orientieren 2 nach verschiedenen Gesichtspunkten aufgestellte Tabellen:

I. Zahl der durch Neubauten entstandenen Wohnungen auf 10000 Einwohner:

Stadt	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912
Altona	35	57	74	71	67	48	46	48	71	79
Braunschweig	117	72	29	17	12	16	24	24	44	53
Breslau	135	111	106	103	67	45	31	50	53	53
Charlottenburg	151	157	161	181	170	152	161	231	99	87
Chemnitz	108	130	113	82	76	74	78	101	134	96
Cöln	100	114	108	113	99	55	41	56	63	68
Crefeld	28	23	26	24	24	31	31	38	34	30
Dortmund	79	115	137	171	137	74	86	84	114	85
Dresden	89	81	55	34	18	16	22	27	47	38
Duisburg	94	107	112	115	87	70	69	73	105	69
Düsseldorf	116	120	121	71	52	46	45	82	127	126
Frankfurt a/M.	96	115	102	101	73	37	41	56	74	77
Hamburg	111	125	138	158	129	104	106	197	126	120
Kiel	217	187	128	194	157	127	81	63	80	56
Königsberg	87	92	59	112	79	41	19	23	32	76
Leipzig	106	96	67	51	38	36	37	50	77	79
Magdeburg	62	72	61	54	55	31	44	71	74	56
Mannheim	70	67	72	70	75	83	89	87	84	67
München	76	40	28	22	20	21	48	47	92	95
Posen	134	170	182	119	61	34	35	58	61	115
Straßburg	64	71	77	69	64	29	20	25	55	33
Stuttgart	92	99	65	83	69	59	69	70	108	119
zusammen	2167	2221	2021	2015	1629	1229	1223	1561	1754	1677
Arithm. Durchschnitt	98	101	92	92	74	56	56	71	80	76 [1]

Die Zahlen (zusammengestellt „auf Grund der Berichte des Statistischen Amts der Stadt Cöln über die Bautätigkeit in deutschen Städten, Jahresberichte 1903–1916"), am eindrücklichsten die Durchschnittszahlen für die 22 Städte, zeigen, wie die Bautätigkeit von 1903/04 ab erheblich nachläßt, um erst wieder 1910/11 eine Belebung zu erfahren, die aber zu keiner großen und anhaltenden Steigerung führt. Eine weitere Tabelle: Reinzugänge an Wohnungen (insgesamt) und Kleinwohnungen, bezogen auf Tausend des Bestandes 1910 bis 1914, (s. Anhang, Tab. 1) berichtet über die Neubautätigkeit in den letzten 5 Friedensjahren. Es werden nicht die Zugänge schlechtweg gezählt und zum Tausend des Wohnungsbestandes in Beziehung gesetzt, sondern, unter Abzug der durch Abbruch, Umbau und Verwendung zu Geschäftslokalitäten dem Wohnzweck entzogenen Wohnungen, die sog. Reinzugänge. Am augenfälligsten sind die geringen Zugangsquoten bei den Kleinwohnungen mit einer im Laufe der Jahre erfolgenden Wendung zum Besseren.

[1] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918/ Feig J.: Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. S. 51.

Der Reinzugang ⟨auf Tausend des Bestandes⟩ an Kleinwohnungen, verglichen mit dem Reinzugang an Wohnungen überhaupt:

Jahr:	Zahl der Städte:	Größer in:	Kleiner in:
1910	23	0	23
1911	20	1	19
1912	36	5	31
1913	43	9	34
1914	36	6	30

Bei den Wohngebäuden zeigt sich die parallele Erscheinung; es ist „beim Reinzugang wie beim Zugang überhaupt eine Verschiebung zugunsten der Kleinhäuser zu erkennen"[2]).

Die Abnahme der Bautätigkeit in den letzten Friedensjahren ist als Gesamterscheinung eindeutig erwiesen.

Der Reinzugang ist größer bzw. kleiner als jeweils im Vorjahr:

Jahr:	Zahl der Städte:		Größer in:		Kleiner in:	
bei	W'	Kl'W'	W'	Kl'W'	W'	Kl'W'
1911	27	18	19	14	8	4
1912	24	20	6	9	18	11
1913	35	34	11	14	24	20
1914	45	34	9	13	36	21

Die Angaben über die Wohnungszugänge müssen durch die Leerwohnungsziffern ergänzt werden, damit ersichtlich wird, ob die Bautätigkeit den Ansprüchen des Wohnungsmarktes — erhöhte Tätigkeit bei Wohnungsmangel, verminderte bei ausreichenden Wohngelegenheiten — genügt. Der Begriff der „leerstehenden Wohnung" ist unterschiedlich gefaßt, sodaß auch hier die Einschränkung wegen der unbedingten Vergleichbarkeit gilt. In der Mehrzahl werden „alle leerstehenden Wohnungen ohne Rücksicht auf die Ursachen des Leerstehens gezählt"; ausgeschieden werden zuweilen „leerstehende Dienstwohnungen, Wohnungen, die infolge polizeilichen Verbots, wegen bevorstehenden Abbruchs oder Umbaus, wegen großer Ausbesserungsarbeiten leerstehen; ferner Wohnungen, die vor Ablauf des Vertrags verlassen sind, für welche die Miete aber noch bezahlt wird und Wohnungen, die vermietet, aber noch nicht bezogen sind"[3]). Die eine Stadt zählt die fertigen, jedoch polizeilich noch nicht abgenommenen Wohnungen nicht, die andere dagegen zählt auch solche Wohnungen mit, die erst bezugsfertig werden.

---

[2]) Kommunale Praxis, 15. Jg., 1915; Heft Nr. 34.

[3]) Sonderbeilage zum Reichsarbeitsblatt Nr. 4, April 1914; Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten i. J. 1913. S. 10.

Aus München und Würzburg liegen in dieser Hinsicht Vergleichsziffern vor; es wurden gezählt (v. H. des Bestandes)

		leere Wohnungen:	tatsächlich vermietbare Wohnungen:
München	1912	2,2	1,2
	1913	2,4	1,9
Würzburg	1912	2,1	1,1
	1913	2,3	1,3 [4]

Die Tabelle: Die leerstehenden Wohnungen und Kleinwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand 1905–1914 (s. Anhang, Tab. 2) enthält die Leerwohnungsziffern, für Wohnungen überhaupt und für Kleinwohnungen (mit 1–3 Wohnräumen), für die Jahre 1905 bis 1914; für 1914 sind nur solche Zählungen aufgeführt, die zweifelsfrei vor Kriegsanfang stattgefunden haben. Die Tabelle läßt unschwer erkennen, daß in der Mehrzahl der Städte das Wohnungsangebot ganz empfindlich zurückgeht. In der (nachfolgenden) Gruppierung der Leerwohnungsziffern tritt dieser Tatbestand noch viel unmittelbarer heraus. Dabei darf erinnert werden, was eingangs erörtert wurde, daß eine Leerwohnungsziffer von 3% als allgemein anerkannter „Normalsatz" gilt, sodaß bei einer höheren Ziffer von Wohnungsüberfluß, bei einer geringeren von Wohnungsmangel gesprochen wird.

Die Leerwohnungsziffern, gruppiert:

	Für Wohnungen überhaupt:					Für Kleinwohnungen:				
Jahr:	Von Städten	3% u. mehr	unter 3%	unter 2%	unter 1%	Von Städten	3% mehr	unter 3%	unter 2%	unter 1%
1905	32	19	13	3	–	2	1	1	–	1
1906	30	16	14	6	1	1	1	–	–	–
1907	35	15	20	13	3	1	–	1	–	1
1908	37	9	28	18	5	1	–	1	–	1
1909	43	17	26	19	6	1	–	1	–	1
1910	52	22	30	23	6	33	12	21	15	6
1911	51	18	33	23	8	35	13	22	14	6
1912	55	14	41	21	9	45	15	30	20	12
1913	59	12	47	32	12	55	11	44	34	17
1914	12	–	12	7	4	12	1	11	10	6

Eine Gegenüberstellung von Bautätigkeit und Leerwohnungsvorrat (wie sie das Cölner Statistische Amt in seinen Berichten anstellt) zeigt, daß die eigentlich zu erwartende Uebereinstimmung derart,

[4] Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XI. u. XII. Jg. 1913 u. 1914.

daß Wohnungsnot erhöhte und Wohnungsüberfluß eingeschränkte Bautätigkeit auslöst, nicht besteht. Einer diesbezüglichen Beobachtung für die Jahre 1905—1911 zufolge „entsprechen von 170 Fällen nur 22 der Regel ⟨13%⟩" gegen 76 ⟨45%⟩, „in denen reichlicher Wohnungsvorrat mit starker Bautätigkeit und ungenügender Wohnungsvorrat mit schwacher Bautätigkeit zusammentrifft"[5]).

Die Aufzählung der Leerwohnungsziffern läßt erkennen, daß bereits in den ersten Berichtsjahren ⟨1905/07⟩ die Zahl der Städte, die eine geringere Ziffer als 3% und somit eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweisen, eine stattliche ist, ein Zustand, der sich in den folgenden Jahren bedenklich zuspitzt. Wenn 1908 nur in 9 von 37 Städten 3 und über 3% Wohnungen leerstehen, so besagt das, daß die Wohnungsmarktverhältnisse als Ganzes betrachtet nicht das nötige Maß an Beweglichkeit bieten. 1910 stehen in 30 von 52 Städten weniger als die erforderlichen 3% Wohnungen leer. Nur in $^1/_4$ aller Städte besteht reichlich bis überreichliches Angebot, dagegen in $^1/_3$ aller Städte ⟨17 von 50⟩ „unbedingte Wohnungsknappheit", da weniger als 1,5% Wohnungen leerstehen ⟨R. Kuczynski⟩. Bei den Kleinwohnungen ist die Lage sogar noch ungünstiger, wenn von 33 Städten 21 unter 3%, davon 15 unter 2% Leerwohnungen melden. Im einen oder anderen Fall stellt sich eine vorübergehende Besserung ein, wie z. B. der Bericht des bayerischen Zentralwohnungsinspektors kundgibt, „daß in der 2. Hälfte d. J. 1910 und i. J. 1911 eine Besserung des Wohnungsmarktes infolge der stärkeren Bautätigkeit eingetreten sei; doch ist z. B. in München namentlich bei den Kleinwohnungen die Wohnungsknappheit keineswegs beseitigt. Schon im Jahre 1912 ist dann aber wiederum ein Rückgang in der Bautätigkeit eingetreten"[6]). Gleichzeitig wird aus Hessen berichtet: „Das Angebot an Kleinwohnungen ist recht ungenügend und würde sich als noch ungenügender erweisen, wenn man die Größe und Beschaffenheit der leerstehenden Wohnungen berücksichtigen wollte"[7]). Die Bautätigkeit nimmt besonders in den Jahren 1912 und 1913 außerordentlich ab, ohne daß die Nachfrage eine Abschwächung erfahren würde. Die Leerwohnungsziffern nehmen so gut wie überall ab und unterschreiten in der überwiegenden Zahl der Städte das Normalmaß ganz erheblich; sie verteilen sich für 1913 wie folgt:

---

[5]) Die Wohnungs- u. Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918; Feig J.: Nachfrage u. Angebot auf dem Wohnungsmarkt. S. 55.

[6]) Kommunale Praxis; 15. Jg., 1915, Nr. 41; Lindemann H.: Die Entwicklung unserer Wohnungsverhältnisse.

[7]) Zusammengestellt nach Reichsarbeitsblatt; Sonderbeilage zu Nr. 4, 1914. S. 20/21.

	Für Wohnungen überhaupt:						Für Kleinwohnungen:					
	Von Städten	über 3%	3%	unter 3%	unter 2%	unter 1%	Von Städten	über 3%	3%	unter 3%	unter 2%	unter 1%
I	59	11	1	47	32	12	55	11	–	44	34	17
II	77	15	2	60	46	15	60	15	–	45	36	16

(nach Tab. 2) [7]

Sämtliche Wohnungszählungen aus dem 1. Halbjahr 1914 melden mit einer einzigen Ausnahme Leerwohnungsziffern unter 3%. „Es zeigt sich, daß wir bereits 1909 und 1910 vielfach Wohnungsmangel zu verzeichnen hatten und daß sich dieser Zustand fort und fort verschärft und i. J. 1913 vielfach zur Wohnungsnot gesteigert hat, sodaß wir anfangs 1914 direkt krisenhafte Erscheinungen beobachten können"[8].

Ein konstanter Rückgang in der Leerwohnungsziffer läßt sich (nach obiger Zusammenstellung) beobachten:

	Von 1910–1913, 4 Jahre umfassend:	Von 1911–1913 3 Jahre umfassend:
Bei den Wohnungen:	in 17 von 48	in 26 von 50 Städten
„ „ Kleinwohn.:	in 12 von 27	in 20 von 32 „

Wenn man bedenkt, daß von den wenigen Städten, die in den letzten Friedensjahren über 3% Leerwohnungen haben, mehrere auf eine Großstadtgemeinde (Berlin) treffen, dagegen viele, auch industrielle, Städte nahe am Minimum stehen, so sind die Urteile „Wohnungsmangel" und „Wohnungsnot" vollauf berechtigt. „Im Jahre 1912 bzw. 1913 hatten von 164 westfälischen Gemeinden nur 2 über 3%, 5 zwischen 2 und 3%, alle anderen, 157, unter 2%, häufig unter 1%, vielfach nur 0% leerstehende Wohnungen"[9]. Die Wohnverhältnisse, jetzt nur quantitativ betrachtet, sind völlig ungenügend; die Wohnungszeitschriften jener Zeit sind angefüllt mit Berichten über katastrophale Zustände, weil es nicht selten absolut unmöglich ist, eine Wohnung, speziell eine Kleinwohnung, verfügbar zu machen. „In einzelnen Städten mußten Baracken, Schulräume und andere Baulichkeiten zur Verfügung gestellt werden, um obdachlose Familien unterzubringen"[10]. Die gemeinnützige Bautätigkeit, schon weil sie zu spät eingreift, kann für das große Ganze keine Wendung mehr bewirken; so treibt das Wohnungswesen der Vorkriegszeit einem verhängnisvollen Zustand entgegen. „In den letzten Friedensjahren hatte die Bautätigkeit versagt. Die Wohnungsnot erreichte einen bedrohlichen Umfang. Eine Katastrophe erschien unabwendbar. Da kam als Retter . . der Krieg!"[11].

[8] Zeitschrift für Wohnungswesen, XII. Jg. 1913/14, 18. Heft. Altenrath J.: Die Wohnungsnot. [9] wie 8.

[10] Kommunale Praxis, 15. Jg., 1915, Nr. 34; Lindemann H.: Die Entwicklung unserer Wohnungsverhältnisse.

[11] Kuczynski R.: Wohnungsnot bei Friedensschluß? (Heft 2 der Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses), Berlin, 1917, S. 8.

II. Teil:

Das Wohnungswesen in Deutschland während des Krieges

1. Kapitel:

Bautätigkeit und Wohnungsmarkt im Kriege.

Bautätigkeit und Wohnungsmarkt sind nicht nur die wichtigsten Glieder im Wohnungswesen, sie sind geradezu der Maßstab. Aus diesem Grunde waren bei der Beobachtung des vorkriegszeitlichen Wohnungswesens Bautätigkeit und Wohnungsmarkt entsprechend ausführlich zu behandeln; für die Kriegsjahre gilt dies noch mehr. Der Krieg, der einschneidende Veränderungen im gesamten Wirtschaftsleben auslöst, läßt auch im Wohnungswesen keine Fortsetzung der Friedensarbeit zu. Das Wohnungswesen wird gleichfalls in die alles umfassende Kriegswirtschaft einbezogen, d. h. „der Staat" verfügt und vollführt die Bewirtschaftung. In diesem Hinblick bedarf es der Orientierung über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt, um zu erfahren, wie die Umstände auf eine Bewirtschaftung drängten und wie diese wiederum sich auswirkte. Die Statistik der Bautätigkeit und des Wohnungsmarktes für die Jahre 1914 bis 1918 soll in sinnvoller Auswahl ein deutliches Bild jener Zeit vermitteln. Es war notwendig, aus der Fülle des Materials nur das Markanteste zu entnehmen, sollte die Arbeit nicht mit Zahlen überlastet werden. Dazu wurden nur die einwandfreiesten Statistiken herangezogen, als beste und umfangreichste zugleich die Reichsstatistik ⟨veröffentlicht im Reichsarbeitsblatt und im Statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich⟩, ergänzt durch die hervorragendsten bundesstaatlichen, gemeindlichen und privaten Zählungen. Es kam weniger auf Vollständigkeit der Zahlenangaben für das eine oder das andere Jahr an, sondern vielmehr auf Vergleichbarkeit für die 5 Kriegsjahre; so blieb die vereinzelte Jahresangabe unberücksichtigt, wenn sie nicht in anderer Hinsicht maßgeblich war. Der Mangel an Wohnungsstatistik, wie er sich in der ersten Vorkriegszeit oft bemerkbar machte, besteht für die Kriegszeit nicht mehr, seitdem in den letzten Friedensjahren Bedeutung und Notwendigkeit der Statistik für das Wohnungswesen erkannt wurde und die praktische Auswirkung ungefähr mit den Jahren 1911/12 einsetzt; daß gegen Kriegsende wieder häufiger Lücken auftreten, ist verständlich, da

Krieg und Kriegswirtschaft den Gemeinden viel Mehrarbeit aufbürden, sodaß manches statistische Amt die Meldungen unvollständig oder gar nicht abzugeben vermag. Da eine über mehrere Jahre sich erstreckende Statistik nur Wert hat, wenn sie „mit gleichen Maßen mißt", d. h. gleiche Zählbegriffe zur Voraussetzung hat, so mußten zuweilen Umrechnungen erfolgen, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen. Im übrigen gelten für die folgenden Statistiken die Einschränkungen, wie sie ⟨im I. Teil, 5. Kapitel⟩ zu bezeichnen waren; wenn auch seitens der einzelnen Städte bzw. ihrer statistischen Aemter die Bemühungen nach Einheitlichkeit, auf Grund zentraler Anweisung, nachdrücklich angestellt wurden, sind doch nicht alle Verschiedenheiten ausgemerzt worden, so sehr auch eine Besserung festzustellen ist. Als Wohnungen gelten immer noch unterschiedlich sowohl die mit Gewerberäumen verbundenen Wohnungen als auch die sog. „reinen", nicht mit Gewerberäumen verbundenen Wohnungen. Besonders umstritten ist weiterhin der Begriff der Kleinwohnung. Als solche werden Wohnungen mit 1—2 Zimmern, mit 1—3 und 1—4 Wohnräumen aufgefaßt. Im folgenden werden grundsätzlich die Wohnungen mit 1—4 Wohnräumen als Kleinwohnungen geführt, in Uebereinstimmung mit der amtlichen Statistik, die allerdings erst ab 1915 diesen Begriff gewählt hat und zuvor nur 1—3-räumige Wohnungen als Kleinwohnungen gelten ließ. Als Leer-Wohnungen werden entweder sämtliche leerstehende Wohnungen oder nur die tatsächlich verfüg- und beziehbaren gezählt; im letzteren Falle scheiden aus „die wegen Umbaus oder bevorstehenden Abbruchs nicht vermieteten Wohnungen, die zwar leerstehenden aber bereits vermieteten Wohnungen, die noch nicht bezugsreifen Wohnungen in Neubauten, die infolge polizeilicher Schliessung leerstehenden Wohnungen"[1]⟩ und die leerstehenden Wohnungen, die zukünftig anderen als Wohnzwecken dienen sollen. Meistenteils wird der weitere Begriff, die Leerwohnung schlechthin zugrundegelegt; die Feststellung ist einfacher, das Resultat aber ungenauer. Die Vergleichbarkeit der Leerwohnungszählungen leidet daran, daß die Erhebungen zu verschiedenen Zeiten des Jahres, also unter nicht einheitlichen Umständen, stattfinden; daß in der Mehrzahl die Zählungen im letzten Jahresviertel vorgenommen werden, ist immerhin als Fortschritt zu werten. Dem Einwand, daß unter solchen Umständen eine Wohnungsstatistik unnütz und deshalb auf sie zu verzichten sei, kann nicht beigepflichtet werden,

[1]⟩ Statistische Mitteilungen über den hamburgischen Staat. Nr. 6, Der Kleinwohnungsmarkt in der Stadt Hamburg während des Krieges und seine mutmaßliche Gestaltung nach dem Kriege, Hamburg, 1919. S. 10.

weil die Fehlerquellen nicht so zahlreich und nicht so störend sind, als daß deswegen der aufschlußreiche Zahlenbeweis fortfallen müßte. Die Tabellen 3—10, die über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten während des Krieges unterrichten, sind im Anhang zusammengestellt; vor der Besprechung des Zahlenmaterials im Rahmen der chronologischen Darstellung bedarf es einiger allgemeiner Erklärungen über die Tabellen. Die Tab. 3: Zugang und Reinzugang an Wohngebäuden 1914—1918 gibt in den Zugangszahlen Auskunft über die Wohnhäuserstellung, während der Reinzugang im Hinblick auf die tatsächliche Mehrung an Wohngebäuden interessiert. Die Unterschiede zwischen Zu- und Reinzugängen sind erheblich, verringern sich jedoch gegen Kriegsende, als die Wohnungsmarktverhältnisse das Abbrechen von Wohngebäuden nicht mehr zulassen; es ist deshalb auch kein wesentlicher Mangel, wenn für 1918 keine Reinzugänge aufgeführt sind (das statistische Jahrbuch für das deutsche Reich, als für das Jahr 1918 einzige Quelle, meldet nur die Zugänge). Die Beziehungszahlen der Tab. 6: Anteil der Wohngebäude am Zugang der Gebäude 1915—1918 zeigen, wie viel von der Gesamtbautätigkeit auf die Erstellung von Wohngebäuden trifft.

Es entfallen:

i. J. 1915	im Durchschnitt	von	66	Städten	58	Wohngebäude
„ „ 1916	„	„	„ 72	„	46	„
„ „ 1917	„	„	„ 48	„	36	„
„ „ 1918	„	„	„ 43	„	34	„

auf 100 Neubauten.

Die Tab. 4: Zugang und Reinzugang an Wohnungen und Kleinwohnungen 1914—1918 enthält für 81 Städte alle erreichbaren einwandfreien Zahlen. Um die Diskrepanz zwischen Wohnungsbau und tatsächlicher Mehrung an Wohngelegenheiten in Erscheinung treten zu lassen, sind sowohl die Zugänge als auch die Reinzugänge aufgeführt. In der Tab. 5: Zugang und Reinzugang an Wohnungen und Kleinwohnungen, bezogen auf Tausend des Bestandes, 1914—1917 sind die Jahres-Zu- bzw. Reinzugänge zum jeweiligen Bestand am Jahresbeginn in Verhältnis gesetzt. Die Tab. 7: Anteil der Kleinwohnungen am Zugang der Wohnungen 1915—18 zeigt, wie viel Kleinwohnungen auf Hundert in Zugang gekommene Wohnungen überhaupt entfallen; bei der Bedeutung, die der Kleinwohnung zukommt, interessiert diese Zusammenstellung ganz besonders. Auf 100 Wohnungen treffen:

i. J. 1915 im Durchschnitt von 68 Städten 70 Kleinwohnungen
„ „ 1916 „ „ „ 72 „ 69 „
„ „ 1917 „ „ „ 57 „ 56 „
„ „ 1918 „ „ „ 52 „ 79 „

Die Tab. 8: Die leerstehenden Wohnungen, in absoluten Zahlen und im Verhältnis zu je Hundert des Bestandes, 1914–1918 darf als wichtigste aller Tabellen angesprochen werden, da sie Aufschluß gibt über die Zustände auf den städtischen Wohnungsmärkten. Die Zahlen für 1914 sind ausnahmslos auf Kriegszählungen zurückzuführen; für 1918 sind ausschließlich die Ergebnisse der Reichswohnungszählung vom Mai 1918 verwendet. Die amtliche Statistik hatte während der Kriegsjahre nacheinander 3 verschiedene Kleinwohnungs-Begriffe in Geltung; sie verstand unter Kleinwohnung a) bis 1914 einschließlich Wohnungen bis zu 3 Wohnräumen, b) 1915–1917 Wohnungen bis zu 4 Wohnräumen, c) nach der Reichswohnungszählung vom Mai 1918: Wohnungen bis zu 3 Wohnräumen ohne Küche. Da an dieser Stelle der mittlere Begriff einheitlich gewählt wurde, sind für die Jahre 1914 und 1918 die notwendigen Umrechnungen erfolgt; nur in einigen wenigen Fällen, wo der Mangel an Unterlagen die Angleichung versagte, waren die als solche kenntlich gemachten Ausnahmen zu belassen. In den beiden letzten Spalten der Tabelle sind die Leerwohnungs-Zahlen (absolut) und -Ziffern (relativ) für die Kleinwohnungen und für die Mittel- und Groß-Wohnungen, wie sie die Reichswohnungszählung ergeben haben, aufgeführt. Die Tabelle 9 gibt eine Statistik der Baugenehmigungen für die Halbjahre 1914 mit 1917. Wie sehr die Baulust und die Baumöglichkeit unter dem Einfluß der Kriegsverhältnisse sich verringert haben, kommt darin deutlich zum Ausdruck, wobei zu bedenken bleibt, daß die Baugenehmigung in so kritischer Zeit noch lange nicht bedeutet, daß das Bauvorhaben auch wirklich ausgeführt wird.

Zu der nun folgenden Darstellung der Bautätigkeit und des Wohnungsmarktes bedarf es noch des Hinweises, daß in diesem überwiegend statistisch orientierten Kapitel die Verhältnisse auf Seiten der Wohnungsnachfrage vollständig, die Verhältnisse auf Seiten des Wohnungsangebotes jedoch nur teilweise behandelt sind, weil der Baumarkt in der Beeinflussung durch Krieg und Kriegswirtschaft noch in anderem Zusammenhang (im 6. Kapitel) untersucht wird.

Das Jahr 1914 ist durch eine gegenüber 1913 verminderte Bautätigkeit bemerkenswert. Von 70 Städten, über die für beide Jahre vergleichbare Angaben vorliegen, ist der Zugang an Wohngebäuden in 47 Städten geringer, in 23 größer als 1913; der Anteil

der Kleinhäuser ist in 32 Städten gestiegen und in 24 Städten zurückgegangen. Bei den Wohnungen ist der Zugang ⟨Reinzugang⟩ in 37 ⟨36⟩ Städten kleiner, in 13 ⟨10⟩ Städten größer als 1913. Bei den Kleinwohnungen ⟨im Hinblick auf das Jahr 1913 Wohnungen bis zu 3 Wohnräumen⟩ stellt sich der Zugang ⟨Reinzugang⟩ in 35 ⟨23⟩ Städten niedriger und nur in 10 ⟨12⟩ Städten höher als im Jahre 1913 [2]). Im einzelnen ⟨s. Tab. 4⟩ ist die Wohnungsproduktion des Jahres 1914, verglichen mit den folgenden Kriegsjahren, noch recht stattlich. In 17 Städten sind jeweils mehr als 1000 Wohnungen entstanden, die meisten in Hamburg ⟨4937⟩, Leipzig ⟨2842⟩, Dresden ⟨2314⟩, Cöln ⟨2218⟩, Frankfurt a/M. ⟨2164⟩ usw.; der geringste Zugang an Wohnungen trifft auf Wiesbaden ⟨25⟩, Darmstadt ⟨75⟩, Frankfurt a/O. ⟨84⟩. Mehr als 1000 Kleinwohnungen wurden in 10 Städten gebaut; die stärksten Zugänge melden Hamburg ⟨3608⟩, Dresden ⟨1910⟩, Leipzig ⟨1808⟩, Frankfurt a/M. ⟨1674⟩, u. a.; die geringsten Zugänge Wiesbaden ⟨5⟩, Darmstadt ⟨23⟩, Coblenz ⟨26⟩. Werden die Zugänge und Reinzugänge zum Bestand in Beziehung gesetzt ⟨s. Tab. 5⟩, dann wurden verhältnismäßig am meisten Wohnungen errichtet in Buer ⟨54,6⟩ und Herne ⟨32,9⟩, am wenigsten in Wiesbaden ⟨0,9⟩, welche Reihenfolge sich auch bei den Kleinwohnungen ⟨60,9 – 36,6 – 0,2⟩ ergibt. Ein weiteres Eingehen auf die Bautätigkeit erübrigt sich schon deshalb, weil das Jahr 1914 in dieser Hinsicht als Friedensjahr zu gelten hat, denn die in den Kriegsmonaten ⟨August bis Dezember⟩ vollendeten Bauten sind durchwegs in den letzten Friedensmonaten begonnen; der Einfluß des Krieges auf die Bautätigkeit kann sich daher erst ab 1915 bemerkbar machen. Die Statistik der Baugenehmigungen ⟨Tab. 9⟩ zeigt dagegen, wie der Kriegsbeginn sofort lähmend auf die Baulust wirkt. Der Rückgang in der Zahl der Baugenehmigungen vom 1. zum 2. Halbjahr 1914 ist offensichtlich, er wird aber noch augenfälliger, wenn man die Baugenehmigungen nach Monaten betrachtet.

Baugenehmigungen im Jahre 1914: [3])

	Monatsdurchschnitt Januar – Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Berlin	55	43	64	29	45	24	7	–
Bremen	105	110	133	54	8	10	9	3
Charlottenburg*)	9	6	10	4	3	1	1	2
Chemnitz	16	39	13	1	1	3	2	5
Dresden	26	34	23	1	2	1	7	1
Düsseldorf	37	31	43	12	8	4	1	4
Kiel	8	6	4	–	–	2	–	–
Wiesbaden	16	16	26	13	3	9	4	5

*) einschl. größerer Umbauten.

[2]/[3]) Reichsarbeitsblatt, 13. Jg., 1915. Nr. 7, Sonderbeilage S. 5–12.

Einschneidende Umwälzungen ruft der Krieg in der Wohnungsnachfrage hervor. Diese ist abhängig von Bevölkerungsgröße und Bevölkerungsbewegung, von viel unmittelbarerer Wirkung ist jedoch der Bevölkerungsstand bzw. seine Veränderung. Es wurde schon im ersten Teil bemerkt, daß die Zu- und Abnahme der Bevölkerung durch Geburten, Sterbefälle und Wanderungen nur dann wesentlichen Einfluß auf die Wohnungsnachfrage hat, wenn dadurch in der Zahl der Haushaltungen eine Veränderung eintritt; in zweiter Linie wirken auf die Wohnungsnachfrage die Aenderungen in der zahlenmäßigen Belegung der Haushaltung nur dann, wenn von einer Wohnungsgrößenklasse in eine andere gewechselt wird. Die Zahl der Eheschließungen ist in normalen Zeiten der hauptsächlichste Gradmesser für den Wohnungsbedarf. In Verkennung dieser Tatsachen wollte man aus der Bevölkerungsabnahme durch zahlreiche Kriegsverluste schließen, daß der Wohnungsbedarf nach dem Kriege „entsprechend" geringer sei, ohne zu bedenken, daß die Haushaltsauflösungen durchaus nicht im Verhältnis zu der Bevölkerungsminderung erfolgen; „der Tod des Familienvaters im Felde macht in der Heimat ein Bett, aber keine Wohnung frei"[4]. Man hat so den Einfluß des Krieges auf den Wohnungsmarkt überschätzt, was verständlich ist aus der Zeit, die bei Unkenntnis von Kriegsdauer und Kriegsfolgen keine rechten Berechnungen zuließ, was aber verhängnisvoll wurde, weil man eine vorübergehende Entlastung des Wohnungsmarktes für Wirklichkeit hielt und deshalb die Vorsorge für den vorauszusehenden Notstand außer Acht ließ.

Mit Kriegsbeginn wird eine Unmenge Männer zum Wehrdienst einberufen. Die verkleinerten Familien geben oft die bisherige Wohnung auf und mieten der dezimierten Kopfzahl ihrer Haushaltung entsprechend eine kleinere Wohnung. Noch häufiger sind die Fälle, bei denen die Kriegerfrauen den Haushalt auflösen und zu Eltern, Verwandten und Bekannten ziehen, was teilweise mit einer Abwanderung auf das Land verbunden ist; auf diese Weise werden Haushalte zusammengelegt, sodaß es zu einem verminderten Wohnungsbedarf kommt. Diese Veränderungen geschehen zumeist aus wirtschaftlichen Gründen, der Ersparnis halber, aber auch aus psychologischen, um der Vereinsamung zu entgehen. Die Folge ist, daß eine große Zahl Wohnungen frei wird. So auch, wenn Junggesellen und Witwer, die eine eigene Wohnung unterhielten, diese bei Einberufung aufgeben. Wenn auch zahlenmäßig

[4] Löhner Otto: Die Wohnungsfürsorge in Bayern i. d. J. 1913, 1914, 1915 und 1916; in: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, Nr. 12. S. 263.

nicht sehr ins Gewicht fallend, so ist doch der Vollständigkeit halber zu erwähnen, daß ausländische Familien ihren Wohnsitz aus Deutschland verlegen und hier ihre Wohnungen frei machen, was auch dann der Fall ist, wenn Kriegsrecht zufolge Internierung verfügt wird. Wichtiger noch ist, daß neuer Wohnungsbedarf nicht mehr in der bisherigen Stärke auftritt, was ursächlich mit Kriegsbeginn und Kriegsfortgang zusammenhängt. Neuvermählte, im Begriff, einen Hausstand zu gründen und zu diesem Zweck eine Wohnung zu mieten, verzichten auf Verwirklichung ihrer Pläne. Die politische und wirtschaftliche Unsicherheit wirkt sich sofort in einem merklichen Rückgang der Eheschließungen aus: 1913 sind es 513283, 1914 (wiewohl über ein halbes Jahr normale Verhältnisse bestanden haben) nur 460608[5]). Aber selbst die erfolgten Eheschließungen führen nicht in der bisher üblichen Art zur Wohnungseinrichtung; sie sind großenteils nur formaler Natur, besonders, aber nicht nur bei den sog. „Kriegstrauungen", die Errichtung des Haushalts wird auf unbestimmte Zeit verschoben, da der Ehemann, sofern er nicht schon Krieger, sofort einrücken muß oder dies doch in nächster Zeit zu gewärtigen hat. Stillstand und Rückgang in der Wohnungsnachfrage bewirken, daß die seit Jahren anhaltende und fortschreitende Verknappung am Wohnungsmarkt ganz plötzlich unterbrochen wird und ganz allgemein eine starke Zunahme der Leerwohnungen einsetzt. In 32 Städten, „für die aus der Zeit vor und nach Kriegsausbruch Angaben vorliegen, stieg die Zahl der Leerwohnungen von 72276 auf 100743"; nur in Kiel erfolgte ein Rückgang (1538 bis 1060), sonst überall eine mitunter erhebliche Steigerung z. B. in Berlin (27831—39728), Frankfurt a/M. (2525—4007), Leipzig (1634—3224), Essen (674—1278), Bremen (412—869) und Dortmund (124—747)[6]). Die Tabellen 2 und 7 lassen für 28 Städte einen Vergleich der Leerwohnungsziffern für Wohnungen insgesamt zwischen 1913/1914 — Vorkriegszeit und 1914 — Kriegszeit zu; darnach sind vorhanden:

	3 und mehr als 3%:	weniger als 3% Leerwohnungen:
1913/14:	in 8 Städten	in 20 Städten
1914:	in 11 „	in 17 Städten:

Aufschlußreicher ist die Tatsache, daß in 23 Städten die Leerwohnungsziffer gestiegen, dagegen nur in 4 Städten (Berlin-Steglitz, Beuthen, Halle, Kiel) zurückgegangen ist, während in Hamburg keine Veränderung eintrat. Die höchsten Leerwohnungsziffern melden Berlin 6,6, Altona 6,2, Hamburg 5,6, Düsseldorf 5,1, die

[5]) Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich, 1920, S. 28.
[6]) Kuczynski R.: Wohnungsnot bei Friedensschluß? Berlin, 1917, S. 10/11.

niedrigsten Erlangen 0,5, Lübeck 0,6, Hildesheim 0,9. In 3 Städten stehen weniger als 1% Wohnungen leer, was 1913 noch auf 12 Städte ⟨mit einem Durchschnitt von 0,5%⟩ zutrifft. Kuczynski, der im Umfrageweg eine eingehende „Erhebung über die Leerwohnungen in den deutschen Städten über 50000 Einwohner, 1910—1917" anstellte, faßt das Ergebnis in Bezug auf das Jahr 1914 mit den Worten zusammen: „Die Zahl der Leerwohnungen war in den meisten Städten nach Kriegsausbruch zwar weit größer als im letzten Friedensjahr mit seiner qualvollen Wohnungsnot, aber sie wich nicht wesentlich von normalen Friedensergebnissen ab" [7]. Die von dieser Seite gepflogene Unterscheidung ergibt, daß von den „reinen" Wohnungen im Verhältnis viel weniger leerstehen als von den mit Gewerberäumen verbundenen Wohnungen; die Abwesenheit der Männer bringt handwerkliche Geschäfte zum Schließen, weshalb die Frauen und sonstigen Angehörigen die Wohn- und Geschäftsräume in Einem mit einer reinen Wohnung vertauschen. Die Leerwohnungsziffern für diese reinen Wohnungen liegen unter der Gesamt-Leerwohnungsziffer, z. B. Berlin 6,4 : 6,6 Beuthen 3,0 : 3,4 Breslau 2,5 : 2,7 [8]. Die Verkleinerung der Haushaltungen hat vielfach zur Folge, daß mittlere und große Wohnungen aufgegeben und kleinere gemietet werden; die Zunahme der Leerwohnungen macht sich demnach bei den Groß- und Mittelwohnungen stärker bemerkbar als bei den Kleinwohnungen. Tabelle 8 bringt für die Kriegszeit des Jahres 1914 die Kleinwohnungs-Leerziffern von 28 Städten; in 10 Städten stehen mehr als 3%, in 18 Städten weniger als 3% ⟨davon in 3 Städten unter 1%⟩ Kleinwohnungen leer. Auf Altona ⟨6,9⟩, Hamburg ⟨6,8⟩, Düsseldorf ⟨5,5⟩ treffen die höchsten Verhältniszahlen, auf Lübeck ⟨0,3⟩, Halle ⟨0,8⟩, Erlangen ⟨0,9⟩ die niedrigsten. Gegenüber den letzten Vorkriegszählungen haben mit Ausnahme von Hamburg, Hannover, Kiel und Lübeck, überall die leeren Kleinwohnungen zugenommen.

Für 1915 ist ein starker Rückgang der Bautätigkeit festzustellen. Die vorübergehende, durch die Kriegsverhältnisse herbeigeführte Entspannung am Wohnungsmarkt macht den Wohnungsbau „im Augenblick" entbehrlich; des weiteren bewirken die allgemeine Unsicherheit die Abkehr des Kapitals und die auch das Bau- und Wohnungswesen erfassende Kriegswirtschaft den Ausfall an Neubauten. „Die private Bautätigkeit lag im allgemeinen fast völlig darnieder" [9]. In 73 Städten wurden zusammen 3857 Wohngebäude

[7] Kuczynski, R.: Wohnungsnot bei Friedensschluß? Berlin 1917, S. 10/11.
[8] „ „ „ „ S. 12.
[9] Reichsarbeitsblatt, 14. Jg. 1916, No. 6, Sonderbeilage, S. 4.

errichtet; für 70 Städte lassen sich mit 1914 Vergleiche ziehen, wobei sich ein Rückgang von 9271 auf 3747 Wohngebäude ergibt. Für die Jahre 1912–1915 ist die Entwicklung für 47 Städte zu verfolgen; dabei ergibt sich ein Zugang von 1912: 10245, 1913: 8072, 1914: 6710, 1915: 2708 Wohngebäuden[10]). Für 67 Städte sind Zugang und Reinzugang an Wohngebäuden bekannt; die Differenz von 359 Wohngebäuden (3681/3322) ist teils auf Abbrüche, teils auf Verwendung bisheriger Wohngebäude zu Geschäfts- und sonstigen Zwecken zurückzuführen. Beim Zugang (Reinzugang) an Wohngebäuden steht Cöln an erster Stelle mit 378 (345) vor Essen mit 285 (230) und Bremen mit 262 (243) Wohngebäuden; Hof und Berlin-Schöneberg mit je 2, Herne, Fürth und Rostock mit je 4 Wohngebäuden weisen den geringsten Zugang auf. Die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr (1914) – für 70 Städte – zeigt, daß in 67 Städten weniger, in nur einer einzigen, Cassel, mehr und in zwei, Kaiserslautern und Wiesbaden, gleich viel Wohngebäude entstanden sind. Der Anteil der Kleinhäuser (mit 1–4 Wohnungen) ist „in 32 Städten größer, in 29 kleiner als 1914"[11]). In Bonn, München-Gladbach, Münster, Fürth, Harburg und Regensburg sind überhaupt nur Kleinhäuser gebaut worden, in Berlin-Schöneberg, Neukölln, Hof und Gleiwitz nur Mehrwohnungshäuser; mehr als die Hälfte des Zugangs entfallen auf Kleinhäuser in 40, weniger in 25 Städten[12]).

Der Zugang an Wohnungen i. J. 1915 stellt sich für 75 Städte auf insgesamt 21665 Wohnungen, der Reinzugang für 68 Städte auf 18348 Wohnungen; in diesen 68 bleibt der Reinzugang mit 1748 Wohnungen (= 8,7% vom Zugang) hinter dem Zugang zurück. Für 67 Städte ist der Wohnungszugang mit dem des Jahres 1914 vergleichbar; der Rückgang von 49169 auf 19506 Wohnungen ist erheblich. Die absolut höchsten Wohnungs-Zu- (und Reinzu-)gänge fallen auf Hamburg: 1610 (1459), Cöln: 1482 (1366), Leipzig: 1275 (1147), die niedrigsten auf München-Gladbach: 5 (2), Beuthen 7(0), Fürth: 9 (5). In 65 Städten sind weniger Wohnungen gebaut worden als im Vorjahr, nur in Cassel und Wiesbaden ist eine unwesentliche Mehrung zu verzeichnen. Für die Jahre 1912–1915 liegen fortlaufende Wohnungszugangsmeldungen aus 47 Städten vor; insgesamt sind in diesen Städten entstanden:
1912: 68022 – 1913: 50169 – 1914: 36308 – 1915: 14334 Wohnungen[13]); auf 1915 trifft somit nur etwa $^1/_5$ des Wohnungszuganges von 1912. Noch augenfälliger wird die Einschränkung

[10]) wie 9, S. 7.
[11]/[12]/[13]) Reichsarbeitsblatt, 14. Jg., 1916, Nr. 6, Sonderbeilage S. 8/9.

der Bautätigkeit, wenn die Zugänge mit Bezug auf den Wohnungsbestand ⟨Tab. 5⟩ betrachtet werden. Für 1914 lauten die höchsten Verhältniszahlen ⟨$^0/_{00}$⟩: Buer 54,6, Herne 32,9, Mainz 31,5, welch ein Abstand gegen die höchsten Ziffern für 1915: Hamborn 17,4, Ludwigshafen 14,1, Düsseldorf 11,4; die kleinsten Werte treffen auf München-Gladbach 0,3, Fürth 0,5, Herne 1,1. Bei 39 Städten verringert sich der Satz von 1914 auf 1915; nur in Cassel ⟨9,5—11,1⟩ und Charlottenburg ⟨4,0—5,3⟩ erhöht er sich etwas.

Bei den Kleinwohnungen stellt sich der Zugang in 71 Städten auf 13918, der Reinzugang in 65 Städten auf 11184; Zugang und Reinzugang differieren um 1989 ⟨ 15,1 $^0/_0$⟩ Wohnungen dieser Größenklasse. Hamburg 1165 ⟨1089⟩, Cöln 903 ⟨818⟩, Düsseldorf 891 ⟨881⟩, Leipzig 771 ⟨723⟩ sind die Städte mit den höchsten, München-Gladbach 2 (1), Münster 3 (2), Wiesbaden 6 (4) die Städte mit den niedrigsten Zugangs (Reinzugangs)-Zahlen für Kleinwohnungen. In 62 Städten ist der Zugang von 33178 i. J. 1914 auf 12849 i. J. 1915 zurückgegangen; die Minderung verteilt sich auf 58 Städte, wogegen in Cassel, Coblenz, Darmstadt und Hildesheim mehr Kleinwohnungen als im Vorjahre entstanden. Im Verhältnis zum Bestand ($^0/_{00}$) werden die meisten Kleinwohnungen in Hamborn (17,0), Ludwigshafen (14,6), Cassel (12,4), die wenigsten in Fürth (0,6), Bochum (0,9), Herne (1,1) gebaut. Da die Kleinwohnungen die meist gefragte Wohnungsgrößenklasse sind, interessiert, wie hoch die Kleinwohnungen am Zugang der Wohnungen insgesamt beteiligt sind. Für 1915 sind im Durchschnitt der 68 Städte (Tab. 7) unter 100 neuen Wohnungen rund 70 Kleinwohnungen; im einzelnen ist der Anteil der Kleinwohnungen am Zugang der Wohnungen am stärksten in Beuthen (100), Hof (98,5), Ulm (92,1), am geringsten in Wiesbaden (20,0), Berlin-Schöneberg (30,3), Bochum (32,3).

Die Wohnungsnachfrage ist im großen und ganzen ähnlich beschaffen wie im 2. Halbjahr des Jahres 1914. Die Einberufungen zum Kriegsdienst nehmen weiter zu und haben Haushaltsauflösungen, Wohnungszusammenlegungen, letztlich Leerstehen von Wohnungen zur Folge. Manche nur als vorübergehend gedachte Einschränkung m Wohnungsbedarf wird zu einer endgültigen, wo Kriegsverluste die dauernde Verringerung der Haushaltskopfzahl herbeiführen. Waren es in der ersten Kriegszeit oft noch psychologische Momente, welche die Kriegerfrauen veranlaßten, mit anderen Familien gemeinsam Haushalt und Wohnung zu unterhalten, so sind es jetzt viel häufiger die durch den Krieg aufgetretenen wirtschaftlichen

Notstände, das Gebot zur Sparsamkeit, weil Männer, Väter, Söhne usw. als Verdiener ausfallen. So kann es nicht wundernehmen, daß die Abwanderung von den großen zu den mittleren und von den mittleren zu den kleinen Wohnungen immer mehr überhand nimmt. Die Zahl der Eheschließungen nimmt weiter ab: 1914 : 460608, 1915 : 278208 [14]; dabei erhöht sich der Anteil der Nottrauungen („Kriegsehen") im Rahmen der verminderten Eheschließungsziffern (z. B. in Nürnberg 1914 : 1348 von 3372 = 40%, 1915 : 1165 von 2029 = 57% [15]). Es zählt schon zu den Seltenheiten, wenn eine neue Ehe zu Hausstandsgründung und Wohnungsbedarf führt. Einige wenige Städte, die zu Schwerpunkten der Kriegsindustrie und des Militärs geworden sind, erfahren durch Zuzug vom Lande und von anderen Städten eine Verstärkung der Wohnungsnachfrage. Aus alledem ergibt sich, daß trotz dem starken Zurückgehen der Bautätigkeit die mit Kriegsbeginn aufgetretene Entspannung auf dem Wohnungsmarkt anhält. „In einigen Städten ist bei Kleinwohnungen bestimmter Größe (namentlich bei den 3-räumigen Wohnungen) ein Rückgang oder Stillstand hinsichtlich des Steigens der Leerwohnungsziffer eingetreten, in anderen ist die Bewegung in ein erheblich langsameres Tempo geraten" [16]). Die Leerwohnungen haben während des Jahres 1915 im allgemeinen zugenommen. Von 53 Städten melden 24 Wohnungsüberfluß (3 und über 3% Leerwohnungen), 29 Wohnungsmangel (weniger als 3% Leerwohnungen), wobei in 14 Städten weniger als 2%, in 4 Städten weniger als 1% Wohnungen leerstehen. Die höchsten Leerwohnungsziffern weisen aus Regensburg (7,4), Hamburg (6,8), Altona (6,3), Barmen (5,7), die kleinsten Ulm (0,4), Kiel (0,5), Erfurt (0,7). Mit den Kriegszählungen des Vorjahres lassen sich für 28 Städte Vergleiche anstellen. In 22 Städten haben die Leerwohnungen zugenommen, nur in 6 Städten erfolgte eine Abnahme, nämlich in Kiel 2,1—0,5, Essen 1,8—1,3, Magdeburg 2,3—1,9, Mainz 2,6—2,3, Linden 1,7 bis 1,5. Die Leerwohnungswelle erfaßt natürlich auch die Kleinwohnungen, doch liegt es an den schon erwähnten wirtschaftlichen Verhältnissen, daß von den bevorzugten Kleinwohnungen verhältnismäßig weniger leerstehen als von den Wohnungen insgesamt und von den Mittel- und Groß-Wohnungen im besonderen. Von den 49 Städten, die für 1915 Kleinwohnungsleerziffern abgeben, haben 23 Städte 3 und mehr als 3%, 26 Städte weniger als 3% (davon 15 unter 2%, 5 unter 1%) leere Kleinwohnungen. Die höchsten

[14]) Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich, 1920, S. 28.
[15]) Friedrich H.: Der Kampf gegen die Wohnungsnot, Nürnberg, 1927, S. 13.
[16]) Reichsarbeitsblatt, 14. Jg., 1916, Nr. 6, Sonderbeilage, S. 8/9.

Leerziffern für Kleinwohnungen treffen auf Altona (6,7), Hamburg (6,4), Barmen (6,2), Stuttgart (5,9), die niedrigsten auf Kiel (0,3), Erfurt (0,5), Lübeck (0,7). Sofern nur Wohnungen mit 1—4 Wohnräumen berücksichtigt werden, sind Vergleiche mit dem Vorjahr (Kriegszählungen) nur für 19 Städte möglich; 12 mal nehmen die leeren Kleinwohnungen zu, 1 mal (Linden 1,6) bleibt der Stand unverändert, in 6 Städten tritt eine Verknappung ein, und zwar in Kiel 1,9—0,3, Magdeburg 2,4—1,3, Mainz 2,8—2,4, Essen 1,7 bis 1,4, Altona 6,9—6,7, Königsberg 1,3—1,2. Die leeren Kleinwohnungen (bis zu 3 Wohnräumen) nehmen ab in Mühlheim-Ruhr 2,8 bis 1,3, Hamburg 6,8—6,4, Berlin-Schöneberg 3,7—3,3. In den Städten, die sich von der allgemeinen Linie, Zunahme der Leerwohnungen, abheben, hat der Krieg die wirtschaftliche Struktur in besonderem Maße verändert. An Orten der Kriegsindustrie, wie Essen und Mühlheim-Ruhr, greift die Belebung am Arbeitsmarkt auch auf den Wohnungsmarkt über und in den Garnison- und Festungsstädten, wie Mainz, Königsberg, Magdeburg, Kiel ist dauernd viel Militär zusammengezogen, wodurch mittelbar viel Arbeitsgelegenheit entsteht, die immer erhöhten Wohnungsbedarf durch zuziehende Arbeitskräfte, aber auch durch nicht kasernierte Militärpersonen (Offiziere, Beamte), hervorruft.

Im Spätherbst 1915 findet in Bayern eine Wohnungszählung statt, die sich auf die 29 Stadtgemeinden mit 15000 und mehr Einwohnern erstreckt. Sie läßt „ein allgemeines und zunehmendes Darniederliegen der Neubautätigkeit erkennen. Nur in ganz wenigen Stadtgemeinden mit reger Kriegsindustrie wie etwa Ludwigshafen, Schweinfurt und Frankenthal herrscht eine nennenswerte Bautätigkeit“[17]). Dennoch ist ein allgemein ausreichender Wohnungsmarkt festzustellen; es gibt im Durchschnitt der 29 Gemeinden 2,9% Leerwohnungen. Die 3 Großstädte München, Nürnberg, Augsburg weisen bei den Wohnungen insgesamt und bei den Kleinwohnungen Leerwohnungsziffern über den Normalsatz (3%) aus. Befriedigende Leerwohnungsverhältnisse herrschen auch noch in den 10 größeren Mittelstädten (über 30000 Einwohner), „mehrfach jedoch schon Knappheit an leeren Kleinwohnungen“[18]), während bei den 16 kleineren Mittelstädten große Unterschiede auftreten, vom starken Ueberangebot (Straubing 5,2 St. Ingbert 7,5) bis zum ausgesprochenen Wohnungsmangel (Ingolstadt 0,5 Amberg 0,6) in Militär- bzw. Industriestädten[19]). „Das Eingreifen der Arbeitsnachweise führte zu nie

[17]) Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 60.
[18]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg., 1917, Nr. 12, S. 266.
[19]) wie 18, XIV. Jg. 1916, Nr. 7/9, S. 89/92.

gekannt starken Binnenwanderungen nach Orten mit Rüstungsindustrie und rief hier eine beängstigende Ueberfüllung aller Wohngelegenheiten, dort ein krisenhaftes Leerwerden von Wohnungen aller Gattungen hervor"[20]).

Für das Jahr 1916 ist „in noch höherem Grade als im Vorjahr ein arges Daniederliegen der Bautätigkeit"[21]) festzustellen. Um gleich ein Gesamtergebnis den Einzelbetrachtungen voranzustellen, sei mitgeteilt, daß in 45 Städten, für die vergleichbare Angaben aus den Jahren 1912 und 1916 vorliegen, 1916 nur der neunte Teil an Wohngebäuden (9507 – 1099) und der dreizehnte Teil an Wohnungen (64017 – 5015) gebaut wurde[22]). Der Stillstand der Bautätigkeit ist allgemein; wo dennoch in nennenswerter Zahl Bauten aufgeführt werden, geschieht es aus dringlichem Kriegsbedarf. So sind es fast durchwegs Industrie- und Garnisonstädte, die eine über das Mittelmaß hinausragende Bautätigkeit entfalten.

Bei den Wohngebäuden steht Essen mit einem Zugang (Reinzugang) von 290 (278) mit Abstand an der Spitze vor Cöln mit 141 (132) und Buer mit 116 (113); dagegen sind in Altona, Charlottenburg, Coblenz, Elbing, Görlitz, Zwickau nur je 1, in Barmen, Hildesheim, Linden, Ulm je 2, in Berlin-Schöneberg, Bochum, Kaiserslautern und Wiesbaden gar keine Wohngebäude entstanden. Für 68 Städte insgesamt steht einem Zugang von 1629 Wohngebäuden ein Reinzugang von 1431 gegenüber. Gegen das Vorjahr, das auch schon als ein Jahr mit sehr niedriger Bauquote bezeichnet werden mußte, steht die Bauleistung des Jahres 1916 erheblich zurück; in 70 Städten sinkt der Zugang an Wohngebäuden von 3746 auf 1431. Für 72 Städte konnte der Anteil der Wohngebäude am Zugang der Gebäude überhaupt aufgeführt werden (Tab. 6). In 7 Städten (Beuthen, Harburg, Linden, München-Gladbach, Recklinghausen, Stettin, Zwickau) sind alle errichteten Gebäude Wohngebäude, in weiteren 10 Städten sind es über 80%. In 16 von 65 Städten ist der Anteil der Wohngebäude am Zugang der Gebäude gegen 1915 gestiegen, in 2 Städten gleichgeblieben, jedoch in 47 gesunken, was so viel bedeutet, als daß die Wohnbautätigkeit immer mehr zurücksteht hinter dem Bau von Fabriken, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden als Ausfluß einer durch die Kriegsumstände veranlaßten teilweise beträchtlichen wirtschaftlichen Expansion. Der Anteil der Kleinhäuser am Zugang der Wohngebäude überhaupt war gegen 1915 „in 39 Städten größer und in 9 kleiner; in 9 Städten hat keine Verschiebung stattgefunden"[23]).

[20]) wie 18, S. 231. [21]) wie 17, S. 11. [22]) wie 17, S. 11.
[23]) Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917. S. 15.

Für die Wohnungen errechnet sich der Gesamtzugang i. J. 1916 in 77 Städten auf 7836, der Vergleich der Zu- und Reinzugänge ergibt, daß in 76 Städten 1366 Wohnungen 17,4% effektiv weniger zum Bezug kommen. 72 Städte, die zusammen 1915 einen Zugang von 21 508 Wohnungen hatten, bringen es 1916 nur auf 7580 Wohnungen, ein Rückgang erfolgte in 62 Städten, nur in 10 Städten übertrifft die Wohnungszugangszahl die des Jahres 1915, so in Beuthen 7 : 65, Buer 79 : 276, Danzig 157 : 199, Erfurt 136 : 204, Gleiwitz 58 : 73, Halle 92 : 113, Harburg 46 : 54, Herne 14 : 156, Hindenburg 70 : 82, Mainz 60 : 113. Die höchsten Zugangs (Reinzugangs)-Zahlen treffen auf Essen 908 (874), Cöln 565 (544), Hamburg 493 (391) und Dresden 398 (321). Niedrige, dem Nullpunkt nahe Zahlen melden so viele Städte, daß auf Tab. 4 verwiesen werden muß. München-Gladbach und Kaiserslautern haben mit je 1 Wohnung den geringfügigsten Zugang, in einigen Städten (Mainz, Hagen, München-Gladbach) fehlt jeglicher Reinzugang, der Abgang überwiegt sogar den Zugang. Der Wohnungszugang in Beziehung zum Wohnungsbestand während des Jahres 1916 läßt sich für 41 Städte mit den Vorjahrsergebnissen vergleichen, in 35 Städten sind die Zugänge geringer, 6 Städte (Buer 4,9 : 16,1 Danzig 3,7 : 4,7 Erfurt 4,3 : 6,4 Halle 2,0 : 2,4 Herne 1,1 : 11,8 Mainz 2,1 : 4,0) verzeichnen höhere Sätze. Unter diesen letzteren sind auch die Städte mit den höchsten Verhältniszahlen für 1916 (Buer 16,1 Herne 11,8 Erfurt 6,4). Wie gering die Bautätigkeit ist, erhellt am besten daraus, daß in 20 (von 53) Städten weniger als 1 Wohnung auf Tausend des Bestandes hinzukommt, was 1915 nur bei 2 von 46 Städten der Fall ist. Charlottenburg (0,0), Crefeld, Kaiserslautern, Wiesbaden, München-Gladbach (je 0,1) sind die Städte mit den kleinsten Verhältniszahlen. — Kleinwohnungen sind 1916 in 75 Städten 5832 entstanden, in 66 Städten kommen 1915 13660, 1916 nur 5233 Kleinwohnungen in Zugang, absolut am meisten in Essen 764 (737), Cöln 410 (396), Hamburg 380 (324), Dresden 313 (287). Die Zahl der Städte, bei denen „ein paar" Kleinwohnungen zu- bzw. reinzugegangen sind, ist um vieles größer geworden, in Coblenz, Hildesheim, München-Gladbach und Münster ist auch nicht eine einzige Kleinwohnung entstanden. Der Vergleich mit dem Vorjahr zeigt, daß in 57 Städten der Zugang an Kleinwohnungen i. J. 1916 geringer ausfiel, und nur in 9 eine stärkere Zunahme erreicht wurde, und zwar in Beuthen 7 : 54, Buer 64 : 259, Danzig 140 : 162, Essen 735 : 764, Gleiwitz 35 : 68, Halle 57 : 110, Harburg 41 : 51, Herne 12 : 156, Hindenburg 59 : 72. Der Zugang an Kleinwohnungen, bezogen auf den Bestand, ist für 42 Städte bekannt, wenn davon 19 unter 1‰

bleiben, so beweist dies eindeutig genug, daß von einer eigentlichen Bautätigkeit gar nicht mehr gesprochen werden kann. Am wenigsten wurde in dieser Hinsicht gebaut in Charlottenburg (0,0), Crefeld (0,0), Kaiserslautern (0,1), Bonn (0,2), Stettin (0,2), Barmen (0,3), lediglich Buer (18,0), Herne (14,1) und Essen (9,9) ragen über den Durchschnitt. Für 33 Städte lassen sich die Sätze mit dem Vorjahr vergleichen; 29 Abnahmen stehen 4 Zunahmen, in Buer 4,8 : 18,0 Herne 1,1 : 14,1 Halle 1,5 : 2,8 Essen 9,6 : 9,9 gegenüber. Von 72 Städten liegen die Anteilziffern der Kleinwohnungen am Zugang aller Wohnungen vor. In 7 Städten, Berlin-Wilmersdorf, Elbing, Herne, Hof, Kaiserslautern, Ulm, Zwickau, sind ausschließlich Kleinwohnungen gebaut worden, in weiteren 9 Städten machen die Kleinwohnungen noch über 90% aus, wohingegen in Berlin-Schöneberg, Bochum, Saarbrücken unter den neuen Wohnungen gar keine Kleinwohnung zu finden ist und in Dessau (6,3), Mainz ⟨8,9⟩ und Bonn ⟨18,2⟩ der Anteil recht gering ausfiel.

Die Wohnungsnachfrage erfährt i. J. 1916 eine langsame, doch bestimmte Umwandlung, zurückzuführen auf wirtschaftliche und psychologische Momente, auf Kriegsverlauf und Kriegsaussichten. Die Einberufungen zum Kriegsdienst geschehen weiterhin, doch werden jetzt viel mehr die älteren Jahrgänge erfaßt, die Väter zahlreicherer Familien, sodaß die Haushaltszusammenlegungen und Wohnungsauflösungen nicht mehr so angängig sind wie bei kleineren Familien. Die schon recht beträchtliche Zahl von Gefallenen ist von nicht allzu großer Bedeutung für den Wohnungsmarkt. So es sich um Ledige oder Verwitwete handelt, wird dadurch keine Wohnung frei oder doch nur in den seltensten Fällen, wo Alleinstehende eigene Wohnungen besaßen; bei Verheirateten werden die Witwen, besonders wenn Kinder vorhanden sind, weiterhin eine Wohnung besetzt halten, sie können bestenfalls ihre Wohnungsansprüche mäßigen und zu der bedeutungsvollen Umschichtung im Wohnungsbedarf ⟨Abwanderung in kleinere Wohnungen⟩ beitragen. Die Einschränkungen im Wohnungsbedürfnis geschehen nicht mehr so häufig; nur wo die wirtschaftliche Not gebietet, finden sie noch statt. Sonst aber hat sich die Neigung, mit anderen Familien zusammenzuhausen, verständlich in der Psyche des Kriegsbeginns und als eine bald vorübergehende Beschränkung gedacht, allgemein verloren; „die Haushaltungen, die vielleicht in der ersten Panik ihre Wohnungen aufgegeben haben, kehren zu ihren alten Verhältnissen zurück"[24]. Viele dieser gemeinsamen Haushalte werden gelöst, auch weil öfter

[24] Kommunale Praxis, XVI. Jg., 1916, Nr. 34, Lindemann H.: Die Entwicklung unserer Wohnungsverhältnisse; Sp. 529 ff.

gute Verdienste der Männer oder werktätig gewordenen Frauen die freiwillige Einschränkung hinfällig machen. In gleicher Weise wirkt die vielfache Ueberzeugung, daß der Krieg bald zu Ende gehen müsse. Die Einsicht in die Wohnungsverhältnisse, daß eine allmählich fortschreitende Verknappung des Vorrates vor sich geht, verursacht viele Entschlüsse, jetzt schon anstatt nach dem Kriege Wohnungen zu mieten, was besonders für Kriegsgetraute zutrifft. Der Rückgang in den Eheschließungen kommt zum Stillstand, es vollzieht sich vielmehr schon ein leichter Aufschwung (1915: 278208, 1916: 279076[25]). Man hat sich auch hierin an den Krieg gewohnt, er dauert schon zu lange, als daß sich die Lebensäußerungen weiter im „Ausnahmezustand" hielten. Die Kriegerfrauen, besonders die Kriegsgetrauten, richten eine Wohnung ein, wenn Familienzuwachs das Zusammenwohnen an anderer Stätte unmöglich macht. Aufgelöste Haushalte werden auch dann wieder eingerichtet, wenn der Ehemann als Kriegsbeschädigter oder „Reklamierter" in die Heimat zurückkehrt. Die Kriegs-(Rüstungs)-Industrie nimmt einen gesteigerten Umfang an, der Zuzug in diese Städte löst eine erhöhte Wohnungsfrage aus, „der Kriegsbetrieb nimmt Wohnungen in Anspruch"[26]). Die angedeutete Richtungsänderung im Wohnungsbedarf geht noch nicht einheitlich und nicht im gleichen Tempo vonstatten. Je nach der kriegsmäßigen Verbundenheit unterscheiden sich die Städte nach weiterhin mäßiger oder schon verstärkter Wohnungsnachfrage, im allgemeinen überwiegen aber bereits die neuen Momente.

Da dem steigenden Wohnbedarf keine oder nur eine unwesentliche Mehrung des Wohnungsangebotes entspricht, muß sich die Lage am Wohnungsmarkt allmählich wieder verschärfen. 1915 ging die Entspannung des Wohnungsmarktes am weitesten. Ins Jahr 1916 fällt die rasch erreichte Kulmination, „in der Tat ist die Bewegung auf dem Wohnungsmarkt im Laufe des Jahres 1916 in das Gegenteil umgeschlagen"[27]): in einem großen Teil der Städte sinkt die Leerwohnungsziffer! Das kommt weniger darin zum Ausdruck, daß von den 70 Städten, aus denen für 1916 Leerwohnungsziffern vorliegen, in 34 3 und mehr als 3%, in 36 weniger als 3% (davon in 21 unter 2%, in 12 unter 1%) Wohnungen leerstehen, als vielmehr im Vergleich mit 1915, der für 49 Städte möglich ist und demzufolge nur in 12 Städten eine Zunahme, jedoch in 36 eine Abnahme der Leerwohnungen eintrat. Der Leerwohnungsvorrat ist am größten in Hamborn (7,4), Aachen 7,1), Hamburg

[25]) Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich, 1920, S. 28.
[26]) Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Weltkrieg, Genf, 1924, S. 361.
[27]) Kommunale Praxis, 17. Jg., 1917, Lindemann H.: Die Entwicklung unserer Wohnungsverhältnisse. Nr. 33, Sp. 515.

⟨7,0⟩, Berlin ⟨6,6⟩ usw., am geringsten in Essen ⟨0,2⟩, Erfurt, Kiel, Spandau ⟨0,3⟩, Brandenburg ⟨0,4⟩ usw. ⟨Tab. 8⟩. In den Städten mit hoher bzw. zunehmender Leerwohnungszahl hat in der Regel der Krieg das Wirtschaftsleben empfindlich gestört; das „Daniederliegen der Hauptindustrien dieser Städte, in Aachen, Barmen, Crefeld, Elberfeld der Textilindustrie, in Leipzig des Handels"[27]⟩ bleibt nicht ohne Wirkung auf dem Wohnungsmarkt. Unter den Städten mit geringen bzw. verringerten Leerwohnungsziffern findet man wieder die Kriegsindustrie- und Garnison-Städte, aber sie sind es nicht mehr allein. Eine ganze Anzahl von Städten, die nicht unter diese Kategorie fällt, wird ebenfalls von einem Rückgang der Leerwohnungen betroffen; sofern nicht der Ausfall an Wohnbautätigkeit maßgeblich ist, liegen außerhalb des Wirtschaftlichen einer oder in verschieden möglicher Kombination mehrere der genannten Tatbestände veränderten, verstärkten Wohnungsbedarfes vor. In 33 von 55 Städten stehen weniger als 3% ⟨in 16 unter 2%, in 7 unter 1%⟩ Kleinwohnungen leer; gegen das Vorjahr ergibt sich für 9 Städte eine höhere, dagegen für 22 Städte eine niedrigere Leerziffer. „Bemerkenswert ist, daß von den Städten mit steigender Leerwohnungsziffer diejenige für die Kleinwohnungen bei einer Reihe von ihnen in noch höherem Grade gestiegen ist als die allgemeine Leerwohnungsziffer. „Bemerkenswert ist, daß von den Städten mit steigender Leerwohnungsziffer diejenige für die Kleinwohnungen bei einer Reihe von ihnen in noch höherem Grade gestiegen ist als die allgemeine Leerwohnungsziffer"[28]⟩.

Die Fragen der Uebergangswirtschaft, d. h. der Umstellung von Kriegs- zu Friedenswirtschaft, werden für das Wohnungswesen immer eindringlicher zur Erörterung gestellt, besonders seitdem der Umschlag am Wohnungsmarkt allgemein zu werden beginnt. Zwecks genauer Orientierung als Voraussetzung für etwa zu ergreifende Maßnahmen erfolgen in einigen Landesteilen, vornehmlich in Industriegegenden, Wohnungserhebungen und Leerwohnungszählungen, deren Ergebnisse sind in den Tabellen sowie in den vorangegangenen Besprechungen berücksichtigt, sodaß nur noch über die Art der Erhebung und über Besonderheiten zu berichten bleibt.

A⟩ Leerwohnungszählung in Westfalen im Frühjahr 1916: sie wird durchgeführt vom Westfälischen Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens und erfaßt 55 Gemeinden, darunter 2 Großstädte ⟨Bochum und Dortmund⟩ und 6 Mittelstädte. „Der

[27]⟩ wie auf Seite 126.

[28]⟩ Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 17.

Anteil der Kleinwohnungen bis zu 4 Wohnräumen oder Gewerberäume beläuft sich in den Großstädten zwischen 81—87%, in den Mittleren schwankt der Anteil zwischen 70 und 87%"[29]) — ein Beweis für die überragende Bedeutung der Kleinwohnung im Industriegebiet! — Die 3-räumige Wohnung ist dabei die bevorzugteste Wohnungsform. Die Untersuchungen über die Bebauungsdichtigkeit ergeben klar das Ueberwiegen des Kleinhauses (in den Mittelstädten entfallen auf 62—81% der Grundstücke Gebäude mit nicht mehr als 4 Wohnungen); „es ist damit der schlüssige Beweis geliefert, daß Industrie und Massenmiethaus keineswegs untrennbar miteinander verbunden sind"[30]). Die Eigenheit der nordwestdeutschen Siedlungsweise, im Gegensatz zum übrigen Deutschland mit Berlin an der Spitze, spricht auch aus den auffallend niedrigen Behausungsziffern (in den Mittelstädten 15—21 Bewohner pro Haus[31]). Die Leerwohnungsverhältnisse sind ausserordentlich verschieden; reichliches Wohnungsangebot steht neben knappem, was im letzteren Falle für den Zeitpunkt der Erhebung nocht nicht, jedoch für die Zeit der Rückkehr zu Friedensverhältnissen bedenklich erscheint. Durchwegs stehen von den Kleinwohnungen mehr frei als von den Wohnungen insgesamt; das berechtigt aber nicht zu der Annahme, daß deshalb der Kleinwohnungsmarkt besser gestellt sei, denn es ist eine durch die Erfahrung erhärtete Tatsache, daß in Industrieorten bei der größeren Umzugshäufigkeit der Bevölkerung mehr Kleinwohnungen als allgemein üblich bereitstehen müssen. Mit der Zählung war eine Ergänzungserhebung über die Zahl der Kriegstrauungen und der für die Kriegszeit aufgelösten Haushaltungen verbunden, auf Grund deren man wegen des Wohnungsmarktes in der Uebergangszeit zwar Besorgnis hegen, aber keine allgemeine Wohnungsnot annehmen zu müssen glaubte. Methodisch interessiert dabei, daß man sich auf die durch die bayerische Wohnungserhebung vom Herbst 1915 erstmals festgelegte Bewertung der Kriegsehen, wonach diese zu 4/5 für eine Wohnungsnachfrage nach dem Kriege in Betracht kommen, stützte.

B) Leerwohnungszählung in Groß-Berlin am 15. Mai 1916: Von den Erhebungen über den Wohnungsbestand ist als wichtiges Teilergebnis zu betrachten, daß 73% aller Wohnungen Wohnungen bis zu 2 Zimmern sind, „ein neuer Beweis dafür, dass die Wohnungsfrage in erster Linie eine Kleinwohnungsfrage ist"[32]). In Berlin samt den 45 Berliner Stadtgemeinden werden am Stichtag

[29]) wie 28, S. 32.
[30]/[31]) wie 28, S. 35/36.
[32]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jg. 1916/17, Heft 9, S. 115.

61 770 = 5,5 v. H. des Bestandes Leerwohnungen gezählt, wovon nach Abzug der mit Gewerberäumen verbundenen Wohnungen 51 161 „reine" Wohnungen verbleiben ⟨für Berlin allein beträgt die Leerwohnungsziffer 6,6%⟩. Von Großwohnungen ⟨5 und mehr Zimmer⟩ stehen 9,1% ⟨Berlin-Stadt 12,3%⟩, von Mittelwohnungen ⟨3 und 4 Zimmer⟩ 5,8% leer; an Kleinwohnungen, das sind hier „Wohnungen bis zu 2 Zimmern ohne Gewerberäume", ist der geringste Vorrat mit 4,2% bzw. 3,2%, wenn man nur die 2-Zimmer-Wohnungen, „welche die hauptsächlich begehrte Art in den breiten Bevölkerungsschichten darstellen" und die 36% des Gesamtbestandes der Groß-Berliner Wohnungen ausmachen, in Betracht zieht[33]⟩. In mehreren der Berliner Vorortgemeinden ⟨im Westen und Südwesten⟩ macht sich bereits Kleinwohnungsmangel ⟨Leerziffern von 1–2%⟩ geltend. Im übrigen vermittelt die Zählung ein zu günstiges Bild vom groß-Berliner Wohnungsmarkt, da „ein beträchtlicher Teil der Leerwohnungen nach den Feststellungen des Wohnungsamtes nicht benutzbar ist"[34]⟩. Für die Zeit des Kriegsschlusses und erhöhter Wohnungsnachfrage sind jedenfalls Unzulänglichkeiten und Notstände zu befürchten.

C⟩ Wohnungsaufnahme in Bayern: Ende 1916 ⟨Dezember⟩ erfolgt in Bayern abermals eine amtliche Leerwohnungszählung in den 29 Gemeinden mit über 15000 Einwohnern. Noch 10 Städte verfügen über einen genügenden Leerwohnungsvorrat, darunter die 3 Großstädte München ⟨3,1% Leerwohnungen insgesamt, 2,5% leere Kleinwohnungen⟩, Nürnberg ⟨3,7 und 3,1%⟩, Augsburg ⟨3,6 und 4,2%⟩ und die größeren Mittelstädte wie Fürth, Regensburg, Bamberg u. a. „Beunruhigend ist die allgemeine Entwicklung zur Wohnungsknappheit", die Leerwohnungsziffer nimmt in 24, bei den Kleinwohnungen in 21 von 29 Fällen ab[35]⟩.

D⟩ Wohnungserhebung in Sachsen am 12. Okt. 1916: sie erstreckt sich auf 159 Gemeinden ⟨Stadtgemeinden über 3000, Landgemeinden über 5000 Einwohner⟩. In 129 Gemeinden gibt es 3 und über 3% Leerwohnungen, nur auf 10 Gemeinden trifft eine kleinere Leerwohnungsziffer als 2%. In den größeren Städten, Leipzig, Dresden, Chemnitz, Plauen, Zwickau, stehen vorerst noch genügend Wohnungen leer[36]⟩.

E⟩ Die rheinische Leerwohnungszählung vom Herbst 1916: erfolgt, analog der westfälischen, auf Betreiben und in Regie des

[33]⟩ Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917. S. 54/55.
[34]⟩ wie 32, S. 117.
[35]⟩ Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg., 1917, Nr. 12, S. 267/268.
[36]⟩ Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 61/62.

Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen. In die Erhebung wurden einbezogen 10 von 11 Großstädten (ohne Duisburg), 4 von 7 Mittelstädten, 11 von 20 Gemeinden über 20000 Einwohner und 33 Gemeinden bis zu 20000 Einwohner. Auch für die Rheinprovinz war die „ganz überwiegende Herrschaft des Kleinhauses" (mit 1—4 Wohnungen) festzustellen, fast überall sind mehr als 90% der Wohnungen Kleinhauswohnungen. Von 66 Orten konnten Leerwohnungsziffern ermittelt werden, sie lauten in 45 Fällen auf über 3%, in 2 Fällen auf genau 3% und 19 mal auf unter 3%. Geringe Leerwohnungszahlen treffen regelmäßig auf Städte mit entwickelter Kriegsindustrie, während in Städten, deren Wirtschaftszweige keine Umstellung auf Kriegsverhältnisse erfuhren, reichlicher Wohnungs-Vorrat vorhanden ist. Von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, sind die Leerwohnungsziffern für die Kleinwohnungen größer als für die Wohnungsgesamtheit (so in 7 von 9 Großstädten bei Gleichheit in den beiden restlichen, noch viel mehr aber in den Mittel- und Kleinstädten). Das Zusammenlegen von Haushaltungen, wodurch statt zweier kleinerer Wohnungen eine größere besetzt wurde, ist der hauptsächliche Grund zur erhöhten Inanspruchnahme der mittleren und größeren Wohnungen[37]).

Daneben haben auch noch Haus- und Grundbesitzervereine und Baugenossenschaften, freilich nur für kleine Umkreise, Wohnungszählungen vorgenommen. Fast alle Städte haben Kriegsaufnahmen über den Wohnungsmarkt, vornehmlich Leerwohnungszählungen durchgeführt und damit die Beiträge für die umfangreiche amtliche Statistik geliefert. „Von den 96 Gemeinden über 50000 Einwohner haben nur 9 (Bromberg, Liegnitz, Metz, München-Gladbach, Münster, Posen, Solingen, Wiesbaden, Pforzheim) darauf verzichtet"[38]). Für das Ende des Jahres 1916 läßt sich der Gesamt-Wohnungsmarkt dahin charakterisieren, daß „in einem Viertel aller Städte ein reichliches oder überreichliches Wohnungsangebot, in einem Viertel aber eine empfindliche Wohnungsknappheit, teilweise sogar eine starke Wohnungsnot" besteht[39]).

Im Jahr 1917 nimmt der Krieg seinen Fortgang und läßt bei dem anhaltenden Stellungskrieg noch kein nahes Ende absehen. Die wirtschaftliche Depression, von der nach wie vor nur die Kriegsindustrie ausgenommen bleibt, bringt die Bauwirtschaft noch mehr zum Erlahmen. Die Baumaterialnot, gesteigert durch die behördlichen Einschränkungen im Rahmen der Kriegswirtschaft, macht eine

[37]) Reichsarbeitsblatt, XV. Jg., 1917, Nr. 11, Sonderbeilage.
[38]) Ein Programm f. die Uebergangswirtschaft im Wohnungswes., Berl., 1918. S. 3.
[39]) Kuczynski, R. Wohnungsnot bei Friedensschluß, Berlin, 1917, S. 18/19.

Bautätigkeit so gut wie unmöglich; „aus militärischen Gründen trat eine völlige Stillegung der Wohnungserstellung ein, die einen in der Wirtschaftsgeschichte eines aufstrebenden Kulturvolkes noch nie dagewesenen Vorgang darstellt, dessen Folgen bei längerer Dauer zu heute noch nicht abzusehenden Schwierigkeiten in der gesunden Unterbringung des Bevölkerungszuwachses führen muß"[40]. Die Statistik der Baugenehmigungen zeigt „einen weiteren scharfen Rückgang der Bautätigkeit"[41]. 112 Baugenehmigungen stehen gegen 640 im Vorjahr; in 8 der großen Städte ist nicht einmal ein einziger Bau genehmigt worden.

In 54 Städten wurden 560 Wohngebäude errichtet, der Reinzugang stellt sich in 47 Städten auf 461 Wohngebäude. Das Jahr 1916 war ein Jahr völlig ungenügender Bautätigkeit, wenn aber in 53 Städten, die für beide Jahre ihre Bautätigkeit angegeben haben, i. J. 1916 1426, dagegen i. J. 1917 nur 559 Wohngebäude erstellt wurden ⟨beim Reinzugang in 43 Städten 1916 1199, 1917 455 Wohngebäude⟩, so besagt dies, daß 1917 nur noch ausnahmsweise gebaut wurde. Nur einige wenige Städte melden stattlichere Bauzahlen ⟨Essen 190, Bremen 45, Cöln 43, Kiel 22⟩; in 8 Städten ist kein, in 9 ein einziges Wohngebäude errichtet worden, ein betrüblicher, für die unmittelbare Zukunft gefahrvoller Zustand. Tab. 6 vereinigt in der Spalte des Jahres 1917 für 48 Städte die Anteilsziffern der Wohngebäude am Zugang der Gebäude überhaupt. In Barmen, Berlin-Wilmersdorf, Hindenburg, Recklinghausen und Saarbrücken befand sich unter den Neubauten gar kein Wohngebäude, in Buer, Freiburg, Hannover, Linden und Osnabrück sind nur Wohnhäuser gebaut worden. In 35 Städten sind von den Neubauten weniger als die Hälfte Wohngebäude. Der Anteil der Wohnhäuser hat gegen 1916 nur in 14 Städten zu-, dagegen in 30 abgenommen, woraus zu schließen ist, daß die Bautätigkeit immer weniger dem Wohnbau zugute kommt; in der Hauptsache dienen die Neubauten anderen als Wohnzwecken, besonders dem Bedarf der Kriegsindustrie Daß unter diesen Umständen nur wenig, viel zu wenig Wohnungen entstanden sind, versteht sich von vorneherein. In 60 Städten sind 2606 Wohnungen hinzugekommen, im einzelnen am meisten in Essen 610 ⟨Reinzugang 603⟩, Danzig 218 ⟨211⟩, Frankfurt a/M. 212 ⟨146⟩, Dresden 125 ⟨114⟩ und Cöln 111 ⟨100⟩; in 8 Städten, Barmen Berlin-Wilmersdorf, Bochum, Elberfeld, Fürth, Hindenburg, Mainz, Wiesbaden, ist keine Wohnung gebaut worden, in Berlin-Schöneberg, Gelsenkirchen, Hamborn je 1, in Bonn 2, in Charlottenburg

[40] Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, ⟨Löhner⟩. S. 235.
[41] Reichsarbeitsblatt, XVI. Jg. 1918, Nr. 6, Sonderbeilage, S. 5.

und Erfurt je 3 Wohnungen, um nur die Städte mit den allergeringsten Zugängen hervorzuheben. Gegenüber dem Vorjahre ⟨1916⟩ trifft auf 51 Städte ein geringerer Wohnungszugang, nur 6 Städte haben einen etwas höheren Zugang aufzuweisen ⟨Charlottenburg 2 : 3, Coblenz 4 : 7, Crefeld 3 : 5, Danzig 199 : 218, Frankfurt a/O. 11 : 27, Kiel 43 : 90⟩. Für 45 Städte ist der Zugang an Wohnungen mit Bezug auf den Wohnungsbestand ⟨‰⟩ nachgewiesen. Essen ⟨6,1⟩, Danzig ⟨5,1⟩, Frankfurt a/M. ⟨2,0⟩ stehen obenan, Charlottenburg, Gelsenkirchen ⟨0,0⟩, Bonn, Erfurt, Hamborn, Linden, Osnabrück ⟨0,1⟩ am Ende. Von 38 Städten liegen Vergleichsziffern für 1916 und 1917 vor; lediglich in 4 Städten wurden 1917 etwas mehr Wohnungen gebaut als im Jahr zuvor ⟨Kiel 0,8 : 1,7, Danzig 4,7 : 5,1, Görlitz 0,2 : 0,4, Crefeld 0,1 : 0,2⟩, während in 32 Städten eine, teilweise sogar erhebliche, Abnahme erfolgt. — In 58 Städten sind 1871 Kleinwohnungen neu hinzugekommen. Der Jahresanfangsbestand erhöht sich in 53 Städten 1916 immerhin um 5055, 1917 bloß um 1867 Kleinwohnungen. Die Minderleistung verteilt sich auf 47 Städte, 1 Stadt ⟨Crefeld⟩ hat beidemal gleichen Zugang, in den verbleibenden 5 Städten ⟨Charlottenburg, Danzig, Dessau, Kiel, Frankfurt a/O. sind mehr Kleinwohnungen aufgeführt worden als im Vorjahr. Die absolut höchsten Kleinwohnungszugangszahlen treffen auf Essen ⟨482⟩, Danzig ⟨212⟩, Frankfurt a/M. ⟨179⟩, Dresden ⟨91⟩, die niedrigsten auf Bonn, Hamborn, Linden ⟨je 0⟩, Berlin-Schöneberg, Crefeld, Gelsenkirchen, Osnabrück, Recklinghausen (je 1). Beim Zugang der Kleinwohnungen im Verhältnis zum Bestand bleiben 27 von 35 Städten unter 1 auf 1000; Essen (6,2), Frankfurt a/M. (2,4) und Kiel (1,8) stehen weit über Durchschnitt. Beim Vergleich mit dem Vorjahr (für 30 Städte) ist die Verhältniszahl in 26 Städten kleiner, 3 mal (Charlottenburg, Crefeld, Stettin) gleich und allein in Kiel (0,6 : 1,8) größer. Der Anteil der Kleinwohnungen am Gesamtwohnungszugang ist auch für 1917 sehr uneinheitlich. In Berlin-Schöneberg, Flensburg, Gelsenkirchen, Hannover, Osnabrück sind alle neuen Wohnungen Kleinwohnungen, während in Barmen, Berlin, Berlin-Wilmersdorf, Bochum, Elberfeld, Fürth, Hindenburg, Mainz, Saarbrücken, Wiesbaden nur Mittel- und Groß-Wohnungen gebaut wurden. Für die 57 Städte, die ihren Wohnungszugang differenziert angegeben haben, ergeben sich im Gesamtdurchschnitt 56,3 Kleinwohnungen auf 100 in Zugang gekommene Wohnungen aller Größen. Die Anteilziffer ist von 1916 auf 1917 in 21 Städten größer, in 30 Städten kleiner geworden. Das alte Uebel im Wohnungswesen, eine ungenügende Versorgung des Wohnungsmarktes mit Kleinwohnungen, besteht auch für die Kriegszeit fort. Rathenau,

der Bearbeiter der amtlichen Bau- und Wohnungsstatistik für 1917 schließt anhand des Zahlenmaterials, „daß die Verhältnisse geradezu zu einer kommenden Kleinwohnungsnot hindrängen“[42]).

Den gewaltigen Rückgang der Bautätigkeit während des Krieges offenbart mit aller Deutlichkeit eine für 37 Städte gültige Statistik der Produktion von Wohngebäuden: mit Wohnungen:

1912	8912	61 335
1914	5667	32 330
1915	2464	13 171
1916	966	4685
1917	428	1712 [43])

Es ist gezeigt worden, wie die Wohnungsnachfrage, nachdem sie sofort nach Kriegsausbruch und i. J. 1915 stark zurückging, im Laufe des Jahres 1916 zur Steigerung ansetzt und das aus anormalen Ursachen aufgeblähte Wohnungsangebot anzugreifen beginnt. Alle diese Momente, wie nachgeholte Hausstandsgründung infolge der langen Kriegsdauer, erneuter Wohnungsbezug bei Rückkehr Kriegsbeschädigter, im Bewußtsein drohenden Wohnungsmangels über die momentanen Verhältnisse hinaus aufrechterhaltener Wohnungsbedarf, um nicht bei rasch möglichem Eintritt von Wohnungsnot in Mitleidenschaft gezogen werden, treten während des Jahres 1917 offensichtlicher, allgemeiner, verstärkter auf. Es fehlt wohl an zahlenmäßigen Unterlagen, inwieweit diese Tatbestände und welche davon an den einzelnen Orten die Nachfragesteigerung bewirkt haben, daß sie aber, vereinzelt oder kombiniert, die Verknappung des Wohnungsangebotes hervorgerufen haben, steht außer Frage. Die Eheschließungen des Jahres 1917 sind abermals gegen das Vorjahr (279076 bzw. 274396 ohne Elsaß-Lothringen) gestiegen. Es darf angenommen werden, daß ein größerer Teil dieser Eheschließungen als in den letzten Jahren zu Hausstandsgründung und Wohnungsbezug geführt hat, dafür spricht auch der leichte Rückgang in der Zahl der Nottrauungen (z. B. treffen auf 100 Eheschließungen in Nürnberg 1915: 57,4 – 1917: 55,4 Kriegsehen[44]) und der nicht unwesentliche Anteil heimgekehrter Kriegsbeschädigter an den Eheschließungen. Die minimale Mehrung des Wohnungsangebotes auf der einen und die wachsende Wohnungsnachfrage in einem allen Ermessen widersprechenden Ausmaß auf der anderen

[42]) Reichsarbeitsblatt, XVI. Jg. 1918, Nr. 6, Sonderbeilage. S. 19.

[43]) Handwörterbuch d. Kommunalwissenschaften, Artikel: Wohnungsbau – und – Denkschrift über Massnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens. Reichstagsdrucksache 3472, 1922. S. 3384.

[44]) Friedrich H.: Der Kampf gegen die Wohnungsnot, Nürnberg, 1927, S. 13.

Seite müssen am Wohnungsmarkt die erst für Kriegsschluß befürchtete Zuspitzung herbeiführen. Wenn eine kleine Anzahl von Städten von dieser Bewegung, vorläufig noch, ausgenommen ist, so bedeutet dies umso weniger, als in den vielen anderen Städten der Leerwohnungsvorrat aufgebraucht ist und bereits ausgeprägter Wohnungsmangel vorherrscht. Das kommt schon in der durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 1,8 für die 66 Städte deutlich zum Ausdruck. 14 Städte verfügen noch über einen beweglichen Wohnungsmarkt ‹3 und über 3% Leerwohnungen›, in 52 Städten aber stehen weniger als 3% Wohnungen leer, davon in 41 weniger als 2%, in 23 weniger als 1%›, d. h. in der großen Mehrheit der deutschen Städte fehlt es bereits lange vor Kriegsschluß am notwendigen Leerwohnungsvorrat, wie er in normalen Zeiten vorhanden war. Zieht man in Betracht, daß bei Kriegsende alle Städte mit Sicherheit eine kräftige Wohnungsnachfrage werden über sich ergehen lassen müssen, so ist der deutsche Wohnungsmarkt, als Ganzes betrachtet, mitten im Kriege im Krisenzustand, nur die Kriegsumstände verschleiern, daß das ganze Wohnungswesen effektiv vor der unabwendbaren Katastrophe steht. Wie gerade i. J. 1917 die Verschlechterung vor sich ging, lehrt der Vergleich mit den Leerwohnungsziffern für das Jahr 1916, der für 59 Städte angestellt werden kann. Elberfeld hielt seinen Stand ‹4,0›, in Essen ‹0,2 : 0,3› und Gelsenkirchen ‹3,5 : 3,6› setzte sogar eine leichte Besserung ein, aber in der überaus hohen Zahl von 56 Städten nahm die Leerwohnungsziffer ab. In Ludwigshafen ist der Leerwohnungsvorrat erschöpft ‹0,0›, nicht viel besser ist es in einer stattlichen Reihe von Städten, wenn von 100 des Bestandes 0,1 Wohnungen in Brandenburg, Dessau, Kiel, Königshütte, Ulm, 0,2 in Erfurt, Lübeck, Spandau, 0,3 in Essen Königsberg, Würzburg leerstehen. Es sind bei weitem nicht mehr nur die militärisch beanspruchten und kriegsindustriell belegten Städte, die über zu wenig Leerwohnungen klagen, geringer Leerwohnungsbestand ist schon allgemein geworden. Hohe Sätze finden sich noch in Hamburg ‹6,4›, Altona ‹6,0›, Berlin ‹5,7› und Hamborn ‹5,5›. Bei einem Vergleich der Leerwohnungsziffern des Jahres 1917 mit denjenigen bei Kriegsausbruch ist eine Zunahme festzustellen nur bei Aachen, Altona, Barmen, Elberfeld, Hamborn, Hof, Leipzig und Plauen, es sind dies „zumeist Hafenstädte und Städte mit ‹durch Rohstoffe beeinträchtigter› Textilindustrie“[45]. Daß die Leerwohnungszahlen zudem ein viel zu günstiges Bild geben, beweist z. B. München, wo von den 1121 Leerwohnungen i. J. 1917 nur

[45] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 191.

764 sofort beziehbar sind, dabei leben in München 2907 Kriegerfrauen, die während des Krieges geheiratet haben und noch keine eigene Wohnung besitzen[46]. — Die Verringerung des Leerwohnungsquantums trifft gleichermaßen die Kleinwohnungen. Von 58 Städten, für die sich eine durchschnittliche Leerwohnungsziffer von 1,8 errechnet, stehen in nur 12 Städten 3 und mehr als 3% aber in 46 Städten weniger als 3% Kleinwohnungen leer, wo von 36 Städte eine unter 2%, 18 Städte eine unter 1% gelegene Leerziffer aufweisen. Verglichen mit 1916 nimmt die Leerwohnungsquote in 39 von 44 Städten ab, in Erfurt ⟨0,2⟩ und Stettin ⟨0,7⟩ ist sie gleich geblieben, in Altona ⟨6,8 : 7,1⟩, Essen ⟨0,2 : 0,3⟩ und Gelsenkirchen ⟨3,9 : 4,1⟩ hat sie zugenommen. In Brandenburg und Ludwigshafen ⟨0,0⟩ gibt es keine leere Kleinwohnung, was man praktisch auch von Erfurt, Essen, Kiel, Königsberg, Königshütte, Lübeck und Würzburg ⟨0,1—0,3⟩ behaupten kann. Von Bedeutung ist, wie sich der Leerwohnungsmarkt der einzelnen Wohnungsgrößenklassen im Verhältnis zur Wohnungsgesamtheit gestaltet. In 21 Städten übertrifft die Kleinwohnungsleerziffer die der Wohnungen insgesamt, in 23 Städten bleibt sie dahinter zurück, in 14 Städten besteht Uebereinstimmung. Die seit langem erhobene Forderung der Wohnungsreformer, daß bei den Kleinwohnungen ein größerer Prozentsatz zum Bezug leerstehen müsse, ist nur zum kleineren Teil erfüllt. Immer mehr bricht sich die Ueberzeugung Bahn, daß anstelle der Betrachtung und Beurteilung der Gesamtleerwohnungsziffer solche der Wohnungsgrößenklassen zu treten haben, weil der Vorrat verschieden groß sein muß, um den unterschiedlichen Anforderungen zu genügen. Die erhöhte Umzugshäufigkeit bei den Kleinwohnungen, vor dem Krieg durch eine Untersuchung des Statistischen Amtes Charlottenburg[47] und während des Krieges durch die Wohnungserhebungen in Rheinland und Westfalen erwiesen, bedingt, „daß bei den Kleinwohnungen der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen etwa doppelt so groß sein muß als bei den größeren Wohnungen, damit in beiden Fällen ein gleich ausreichendes Angebot an Wohnungen vorhanden ist“ [48]; 2 bzw. 4% Leerwohnungen würden darnach als normal gelten.

Am Ende der Untersuchung des Wohnungsmarktes für das Jahr 1917 ist es angebracht, aus der Vielzahl der Städte einige

[46] Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/1918. S. 127.
[47] Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt, Charlottenburger Statistik. 27. Heft, 1913.
[48] Der Kleinwohnungsmarkt in der Stadt Hamburg während des Krieges und seine mutmaßliche Gestaltung nach dem Kriege, Statistische Mitteilungen über den hamburgischen Staat, Nr. 6, S. 12.

herauszugreifen, um den Wohnungsmangel im Einzelnen ersichtlich zu machen. In Essen sind trotz der alle anderen Städte überragenden Bautätigkeit die Bemühungen, den Wohnungsmarkt beweglich zu halten, erfolglos geblieben, da die besonders dort stark entwickelte Rüstungsindustrie mit dem Zuzug von Arbeitskräften einen ungewöhnlichen Wohnungsbedarf zur Folge hatte.

Jahr	Zugang an Einwohnern	Eheschließungen	davon Kriegstrauungen	Zugang an Wohnungen	Leerwohnungsziffer f. W'en / f. Kl'W'en	
1914	12888	2514	368	1336	1,8	1,7
1915	26091	2465	893	999	1,3	1,4
1916	17498	2504	901	901	0,2	0,2
1917*)	4000	1722	495	381	0,3	0,3

*) bis 1. X. [49]

Im März 1917 wurden „weit über 400 Familien gezählt, die keine Wohnung finden konnten“[50]; theoretisch war zwar eine kleine Zahl leerstehender Wohnungen vorhanden, ihr Zustand war aber derart mangelhaft, daß sie nicht bezogen werden konnten.

In Magdeburg und München, aber auch in Bochum, Hagen, Herne und anderen Orten zwingt der Wohnungsmangel die Stadtverwaltungen, den Bau von Wohnbaracken anzuregen und teilweise in eigener Regie vorzunehmen. In Schweinfurt sind 60 Familien in Scheunen und alten Werkstätten untergebracht, in Ludwigshafen wurden für obdachlose Familien in Wirtschaften Notwohnungen eingerichtet[51]. Schließlich bedarf die Erhebung in Groß-Berlin über die Wohnweise der Kriegerfrauen noch der Erwähnung, „selbst wenn man annehmen wollte, daß die vorhandenen Leerwohnungen ausreichen, um den gesamten übrigen Wohnungsbedarf bis zum Schlusse des ersten Friedensjahres zu decken, müßten in Groß-Berlin mindestens 40000 Wohnungen hergestellt werden, nur um den verheirateten Kriegern und den Männern, die ihre aufgeschobene Eheschließung nachholen wollen, die Möglichkeit eines eigenen Hausstandes zu bieten“[52].

Die lange Kriegsdauer verbraucht Deutschlands Wirtschaftskraft. Da noch immer keine sichere Aussicht auf ein nahes Kriegsende besteht und ein unbedingt glücklicher Kriegsausgang immer fraglicher wird, muß die Lebenshaltung bis aufs äußerste eingeschränkt werden. Die Produktion darf nur die allernotwendigsten

[49] Zufolge Mitteilungen des städt. Wohnungsamtes Essen in Zeitschriften für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, Heft 7, S. 71 zusammengestellt.
[50] Zeitschrift f. Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, Heft 7, S. 71.
[51] wie 50, Heft 4, S. 40, Heft 5, S. 44.
[52] wie 50, Heft 10, S. 97.

Verbrauchsgüter, darüber hinaus nur unmittelbares und mittelbares Kriegsmaterial schaffen. Die Bautätigkeit ist durch die verschiedensten Beschränkungen, die in manchen Städten einem direkten Bauverbot gleichkommen, niedergehalten. Der Druck der Kriegsnotwendigkeiten legt sich immer schwerer auf die Wirtschaft, deren freier Betätigungsspielraum immer mehr eingeschränkt wird. Es ist, in Ansehung der alles ergreifenden Depression, nicht erstaunlich, daß der Zugang an Wohngebäuden und Wohnungen auch im Jahre 1918 außerordentlich gering ausfällt.

In 53 Städten sind insgesamt 506 Wohngebäude errichtet worden. Für 50 Städte läßt sich der Zugang mit dem Vorjahr (1917) vergleichen, er sinkt von 557 auf 499 Wohngebäude. Ein Rückgang ist für 30 Städte festzustellen, in 17 hat überhaupt keine Wohnbautätigkeit stattgefunden. Wenn dennoch nicht viel weniger Wohnhäuser als im Vorjahr gebaut wurden, so deshalb weil in 14 Städten mitunter wesentlich mehr Wohngebäude entstanden sind als 1917 (z. B. Bremen 45 : 89, Buer 13 : 25, Cöln 43 : 54, Magdeburg 6 : 18, Osnabrück 1 : 15). Die meisten Wohnhäuser sind in Essen (167), Bremen (89) und Cöln (54) gebaut worden. In Buer, Dortmund, Dresden, Hannover und Osnabrück waren alle neuerrichteten Gebäude Wohnhäuser, dagegen war in Altona, Bonn, Breslau, Chemnitz, Crefeld, Dessau, Gelsenkirchen und Halle kein Wohnhaus unter den Neubauten. Der Anteil der Wohngebäude am Zugang der Gebäude i. J. 1918, verglichen mit 1917, hat sich in 16 Städten verstärkt, in 21 verringert.

Beim Zugang an Wohnungen ist für 1918 gegenüber der dauernden Verschlechterung in den letzten Jahren erstmals eine Zunahme zu bemerken. In 60 Städten vermehrt sich das Angebot um 4230 Wohnungen, 1917 waren es in den gleichen Städten nur 2608 Wohnungen, der Reinzugang erhöht sich in 51 Städten von 2006 auf 3453 Wohnungen. Wenn beim Zugang an Wohngebäuden festzustellen war, daß eine ungefähre Uebereinstimmung mit der Bauleistung des Vorjahres besteht, so muß das Mehr bei den Wohnungen verwundern. Die Erklärung, für die leider kein zahlenmäßiger Beweis gebracht werden kann, da die amtliche Statistik keine diesbezügliche Ausscheidung vorgenommen hat, ist durch die Tatsache gegeben, daß die schon bestehende oder bestimmt vorauszusehende Wohnungsnot in mehreren Städten besondere Maßnahmen ergreifen ließ, nämlich Um- und Ausbau von Räumen zu Wohnzwecken. Ein großer Teil der in Zugang gekommenen Wohnungen ist auf diese Weise und nicht durch Neubau entstanden. Leerstehende Büroräume, Wirtschaften, Läden usw. werden zu Wohnungen hergerichtet,

in amtlichen Gebäuden ⟨Schulen, Verwaltungsgebäuden⟩ werden entbehrliche Räume Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt. Vielerorts werden die Verbote von Dach- und Keller-Wohnungen aufgehoben und der Ausbau von dazu geeigneten Räumen vorgenommen. Die Zulassung solcher hygienisch mehr als bedenklichen Wohnungen dokumentiert das kritische Stadium im Wohnungswesen. Wo weder Leerwohnungsvorrat noch die Möglichkeit, Notwohnungen einzurichten, besteht, werden billige Leichtbauten ⟨Baracken, Kleinhäuser mit „Halbdauer"-Wohnungen⟩, für die Ersatzbaustoffe viel eher verwendbar sind als für die Normalbauten, aufgeführt. Die höchsten Wohnungszugangs- ⟨Reinzugangs-⟩ Zahlen treffen auf Essen 563 ⟨558⟩, Freiburg 560 ⟨560⟩, München 319 ⟨222⟩ und Bremen 307 ⟨304⟩. Nach den Zugangszahlen für Wohngebäude zu schließen, sind z. B. in Essen und Bremen die Wohnungen überwiegend neugebaut, in Freiburg und München mehr durch Um- und Ausbauten gewonnen worden. In Barmen, Berlin-Schöneberg, Berlin-Wilmersdorf, Crefeld, Duisburg, Gelsenkirchen und Wiesbaden ist keine einzige neue Wohngelegenheit entstanden. Bei den Kleinwohnungen ist der Zugang sogar noch verhältnismäßig stärker. Nicht nur daß man in richtiger Abschätzung des Wohnungsbedürfnisses bei den Neubauten die Kleinwohnungen bevorzugt hat, sind auch bei den Um- und Ausbauten, wofür freilich gewichtige technische Gründe sprechen, fast ausschließlich Kleinwohnungen entstanden, wobei zu bedenken ist, daß die dadurch erzielte leichte Besserung am Kleinwohnungsmarkt nur durch Behelfswohnungen, die dann jedoch unter dem Druck der Verhältnisse zu Dauerwohnungen geworden sind, erreicht wurde. Der Gesamtzugang errechnet sich für 60 Städte auf 3566 Kleinwohnungen; in 58 Städten, für die aus beiden Jahren vergleichbare Angaben vorliegen, beläuft sich der Zugang 1917 auf 1871, 1918 mit 3550 Kleinwohnungen auf fast das Doppelte. In 33 Städten war der Kleinwohnungszugang höher als im Vorjahr, in 21 Städten geringer, in 4 blieb er gleich. Die meisten Kleinwohnungen entstehen in Freiburg ⟨500⟩, Essen ⟨497⟩, München ⟨288⟩ und Bremen ⟨229⟩. In 13 Städten waren alle in Zugang gekommenen Wohnungen Kleinwohnungen, in weiteren 12 Städten machen sie 90% und mehr des Gesamtwohnungszuganges aus; für die 52 Städte, von denen der Anteil der Kleinwohnungen am Zugang der Wohnungen überhaupt bekannt ist, ergibt sich ein Durchschnitt von 79,1.

Wie sehr die Wohnbautätigkeit während des Krieges hinter dem normalen Bedarf zurückblieb, ist durch die eingehende Würdigung der Jahresergebnisse deutlich geworden. Wie groß der Ausfall an Wohngelegenheiten u. wie ungenügend die Lage des Wohnungsmarktes,

erst recht angesichts der nahen Mehrbelastung, sind, wird noch augenfälliger, wenn man die Zugangszahlen für Wohngebäude und Wohnungen für sämtliche Kriegsjahre vergleicht. Dies ist nur für 40 Städte möglich, immerhin genügend, um die folgende Zusammenstellung als Charakteristikum für die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes gelten zu lassen.

	Zugang an Wohngebäuden:	Zugang an Wohnungen:
1914	7292	42557
1915	3126	17128
1916	1221	5968
1917	502	2168
1918	439	3232

Wesen und Umfang der Wohnungsnachfrage im letzten Kriegsjahr behandelt der Schlußteil des Kapitels, der die Reichswohnungszählung vom Mai 1918 zum Gegenstand hat. Der Gedanke einer solchen Zählung war schon vor dem Kriege aufgetaucht. Wäre auf der Konferenz der amtlichen Statistiker ⟨Ulm, 1910⟩ in dieser Frage Einigung erzielt worden, dann hätte die erste Reichswohnungszählung in Kombination mit der Volkszählung des Jahres 1910 stattgefunden. 1915 wurde der Plan abermals ergebnislos erörtert. Als 1917 in der Mehrzahl der Städte der Leerwohnungsvorrat rasch zu schwinden begann und es notwendig erschien, für Maßnahmen der Uebergangswirtschaft im Bau- und Wohnungswesen genaue Unterlagen über schon bestehenden Wohnungsmangel und voraussichtlichen Wohnungsbedarf mit den durch die Kriegsverhältnisse bedingten Verschiebungen zu besitzen, kam man bei den maßgeblichen Stellen zu der Ueberzeugung, daß eine umgehende generelle Wohnungszählung unerläßlich sei. Mit Erlaß vom 21. Okt. 1917 wurde bei der Zerlegung des Reichsamtes des Innern das Reichswirtschaftsamt geschaffen und ihm die Wohnungsfürsorge zugeteilt; von dieser Seite wurde dann ganz besonders auf die Reichswohnungszählung gedrängt. Dem Statistischen Reichsamt wurde so Gelegenheit gegeben, auf dem Gebiete des Wohnungswesens die erste reichsstatistische Erhebung vorzunehmen, nachdem es bisher nur die beiden von den rheinischen und westfälischen Kleinwohnungsvereinen veranstalteten Leerwohnungszählungen und die wohnungsstatistischen Meldungen der Städte bearbeitet hatte. Am 25. April 1918 erließ der Bundesrat auf Grund des § 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Bundesrats zu wirtschaftlichen Maßnahmen vom 4. Aug. 1914 die Verordnung über die Vornahme einer Wohnungszählung im Mai 1918[53]. § 1 der Verordnung

[53] RGBl. S. 363 ff.

bezeichnet Zeit und Umfang der Erhebung: „In der Zeit vom 12. Mai 1918 bis zum 31. Mai 1918 ist in allen Bundesstaaten, und zwar in allen Gemeinden, die nach der Volkszählung vom 5. Dez. 1917 5000 und mehr Zivileinwohner hatten, eine Wohnungszählung vorzunehmen", auf Anordnung der Landeszentralbehörden kann die Zählung auch kleinere Gemeinden erfassen, wenn sie „in Industriebezirken liegen" oder „für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Personen in Betracht kommen", die in Nachbarstädten tätig sind. „Für die Zählung sind Hauslisten zu verwenden. Für jedes Hausgrundstück mit mindestens einer Wohnung ist eine Hausliste aufzustellen, in die alle Wohnungen, die bewohnten, die anderweit benutzten und die leerstehenden, einzeln einzutragen sind" ⟨aus § 2⟩. Die Entscheidungen letzter Art obliegen den Landeszentralbehörden, die auch Zusatzfragen stellen können und somit die Ausgestaltung der Hauslisten in ihre Verfügung bekamen. Die Bekanntmachung über die Nachweisungen auf Grund der Wohnungszählung im Mai 1918 vom 29. April 1918[54]⟩ bestimmt im § 1, daß die Landeszentralbehörden dem Kaiserlich Statistischen Amt Nachweisungen einzusenden haben über:

1. „Die bewohnten und leerstehenden Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume, 2. den voraussichtlichen Wohnungsbedarf nach dem Kriege, 3. die jährlichen Mietpreise der bewohnten Mietwohnungen ⟨ohne Gewerberäume⟩, 4. die Verteilung der Bewohner auf die verschiedenen Größenklassen der bewohnten Wohnungen, 5. die starkbesetzten Kleinwohnungen nach der Zahl der Wohnräume und Bewohner, 6. die Wohnhäuser nach der Anzahl der Wohnungen";

Die rasche Vorbereitung und Durchführung der Zählung brachten es mit sich, daß die bei derartigen Erhebungen erforderliche begriffliche Klarheit über die Zählobjekte nicht durchgehends erreicht ist. Aus der Verordnung „geht nicht deutlich hervor, ob je eine Liste für jedes einzelne Gebäude oder für jeden ein einheitliches Grundstück bildenden Gebäudekomplex zu verwenden ist; die durch diese unklare Fassung zu erwartende Verwirrung ist dann auch nicht ausgeblieben"[55]⟩, ein Teil der Bundesstaaten hat nach Gebäuden gezählt, ein anderer Teil nach Grundstücken. Der Generalbegriff der Zählung, der Begriff „Wohnung", wurde nicht besonders geprägt, doch ergibt sich aus den in der Hausliste zu stellenden Fragen, daß man die Wohnung nicht im technischen Sinne zusammengehöriger

[54]⟩ Zentralblatt f. d. Deutsche Reich, S. 151 ff.
[55]⟩ Deutsches Statistisches Zentralblatt, 10. Jg. 1918, Nr. 4; Kürten O.: Die Reichswohnungszählung vom Mai 1918. S. 78/79.

Räume, sondern im sozialen Sinne der Haushaltung aufgefaßt haben will. Die Reichswohnungszählung folgte damit dem in der Statistik anerkannten „Prinzip der Gleichstellung von Wohnung und Haushaltung“[56]. Die Wohnungsgröße war nach der Zahl der Wohnräume anzugeben, als solche gelten „heizbare oder nicht heizbare Zimmer und Kammern“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 der Verordnung vom 25. April 1918). Man stellt sich damit in Gegensatz zu der bisherigen Begriffsbestimmung und beeinträchtigt die Vergleichbarkeit mit früheren Statistiken besonders dadurch, daß die Küche nicht als Wohnraum begriffen wird. Auch die Bewertung der Wohnungsgröße ist durch die Reichswohnungszählung geändert worden. Seit 1915 rechnet die amtliche Statistik, die bis dahin Wohnungen mit 1–3 Wohnräumen (z. B. 2 Zimmer mit Küche) als Kleinwohnungen zählt, die Wohnungen mit 1–4 Wohnräumen zu den Kleinwohnungen. Die Reichswohnungszählung findet diesen Kleinwohnungsbegriff zu weit und läßt ihn nur maximal für Wohnungen mit 3 Wohnräumen ohne Küche gelten, während sie größere Wohnungen bis zu 4 Wohnräumen (hier unterscheidet sie nicht mehr nach Küchenzugehörigkeit) als Mittelwohnungen und die Wohnungen von 5 Wohnräumen aufwärts als Großwohnungen führt. Die Ergebnisse der Reichswohnungszählung werden durch eine reichsstatistische Veröffentlichung — Statistik des Deutschen Reiches Band 287, I/II „Reichswohnungszählung im Mai 1918“ (1919/1920) — und eine Reihe landesstatistischer Veröffentlichungen (Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg) von denen besonders die bayerische herangezogen wird, bekanntgegeben.

Die Reichswohnungszählung erfaßt in 3782 Gemeinden eine Zivilbevölkerung von 32330668 Personen, das sind 55,5% der gesamten Zivilbevölkerung. Die 3782 Gemeinden gliedern sich in 45 mit über 100000, 48 mit 50–100000, 112 mit 20–50000, 306 mit 10–20000, 592 mit 5–10000 und 2679 Industrieorte und -Vorortgemeinden mit unter 5000 Einwohner. In den dichter besiedelten, industriell stärker belegten Landesteilen erfaßt die Zählung einen größeren Bevölkerungsteil (z. B. in Sachsen 75,8%, im württembergischen Neckarkreis 78%, in der Rheinprovinz 74%, in Westfalen 70%) als in den vorwiegend agrarisch orientierten Landesteilen mit weniger größeren Gemeinden (z. B. Ostpreußen 27%, Posen 24,7%, Niederbayern 15%[57]. (Es ist völlig unmöglich, alle wichtigen Daten der Reichswohnungszählung hier zu besprechen oder

[56] Heft 91 der Beiträge zur Statistik Bayerns: Die Kriegs-Wohnungszählung v. 16. 5. 1918 in Bayern, München, 1919. S. 22.
[57] Statistik des Deutschen Reiches, Band 287, I, S. 3–5.

gar mit Zahlenbeispielen zu belegen; es muß daher mehrmals anstelle der detaillierten Darstellung die Nennung des summarischen Ergebnisses treten, um den Umfang der Arbeit nicht zu sehr zu dehnen).

Die Reichswohnungszählung hat die Wohnhäuser nach Größe und Bewohnerzahl aufgenommen, womit ein klares Bild von der deutschen Siedlungsweise gegeben wird. Hier soll nur auf die Wohnhausgröße, d. h. auf die Zahl der auf ein Wohnhaus treffenden Wohnungen eingegangen werden und zwar nur im Bezug auf die Städte mit über 50000 Einwohner. Nachdem schon immer das Vielwohnungshaus („Mietskaserne") in Berlin seine besondere Ausbreitung gefunden hat, ist es verständlich, daß der Prozentsatz des Kleinhauses (mit 1—4 Wohnungen) eben dort sehr gering ist (Stadtkreis Berlin 11%, Charlottenburg 13%, Berlin-Schöneberg 7%, Neukölln 4%). Auch sonst finden sich in Preußen die Kleinhäuser in der Minderzahl; dabei tritt der Unterschied zwischen den östlichen und westlichen Teilen Preußens mit den verschiedenen Siedlungsweisen in Erscheinung. Auf 100 Wohnhäuser entfallen Kleinhäuser in Breslau 16, Königshütte 18, Beuthen 24, Posen 30, Königsberg 31. In den mitteldeutschen Städten ist das Kleinhaus schon weit mehr verbreitet (z. B. Hildesheim 86, Hannover 44, Halle 39, Magdeburg 34). In Westfalen und Rheinland ist das Kleinhaus die überwiegende Wohnhausform; „trotz dichterer Besiedlung der industriereichen westlichen Landesteile ist doch hier das Wohngefüge weit lockerer, die Zahl der Häuser mit wenigen Wohnungen größer, der Anteil der Kleinwohnungen geringer und die durchschnittliche Belegung der Wohnungen ebenfalls vergleichsweise schwächer als im Osten"[58]). Cassel hat mit 44% noch am wenigsten Kleinhäuser, sonst sind es überall mehr, meist weit mehr als die Hälfte, so in Dortmund 51, Düsseldorf 56, Cöln 65, Crefeld 73, Essen 73, Buer 80, Münster 83, Bonn 86, München-Gladbach 89 und Mühlheim-Ruhr 90 Kleinhäuser auf 100 Wohnhäuser überhaupt. Schon von jeher war Deutschlands Nordwesten der Landstrich mit fast ausschließlichem Kleinwohnungsbau; auf 100 Wohnhäuser treffen in Bremen 97, in Lübeck 93 Kleinhäuser. Auch Frankfurt a/M. (59), Altona (50), Kiel (45) und Hamburg (36) haben sich vom Vorbild der Reichshauptstadt ferngehalten. Die sächsischen Städte sind leidlich mit Kleinhäusern durchsetzt (Dresden 35, Leipzig 31, Chemnitz 32, Plauen 50, Zwickau 56); in Hessen, einem Land früher Wohnungsreform, sind die Anteile

[58]) Deutsches Statistisches Zentralblatt, 1920, Nr. 8/10. S. 142.

reichlicher ‹Darmstadt 84, Mainz 69, Offenbach 63›. Die süddeutschen Staaten haben sich, schon wegen ihres stark landwirtschaftlichen Einschlages, eine gelockerte Bau- und Siedlungsweise bewahrt. In Württemberg und Baden melden alle Städte der berücksichtigten Größenklasse mehr als die Hälfte Kleinhäuser ‹Mannheim 55, Stuttgart 59, Karlsruhe 71, Pforzheim 74, Heidelberg 82, Ulm 83%[59]›. Was zuletzt Bayern betrifft, so machen hier in den 148 von der Zählung erfaßten Gemeinden „die Wohnhäuser mit 1—4 Wohnungen nahezu drei Viertel ‹72,2%› des ganzen Wohnungsbestandes“[60]› aus; dagegen wurden nur 0,9% Gebäude mit 20 und mehr Wohnungen gezählt. Gemäß der vorherrschenden Wirtschaftsart, mehr Landwirtschaft oder mehr Industrie, ist das Kleinhaus in Südbayern und in der Pfalz stärker vertreten als in Nordbayern. In den 3 bayerischen Großstädten ist der Anteil der Kleinhäuser ‹München 34,1, Nürnberg 47,8, Augsburg 57,1% recht ansehnlich. Für die 148 Zählgemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Wohnziffer von 4,0, „d. h. auf ein Wohnhaus treffen im Durchschnitt 4 Wohnungen“; eine höhere Wohnziffer trifft von den 29 größeren bayerischen Städten auf München ‹9,0›, Fürth ‹5,9›, Nürnberg ‹5,6›, Hof ‹4,9›, Würzburg ‹4,9›, Augsburg ‹4,6› und Rosenheim ‹4,3›[61]›.

Die Größe der Wohnungen ist wissenswerter, weil für das Wohnungswesen bedeutungsvoller, als die der Gebäude. Selbst wenn so viel Wohnungen vorhanden wären, daß alle Haushaltungen unterkommen und für die Umzüge noch ein mäßiger Leerwohnungsvorrat verbleibt, so genügt dies durchaus nicht, wenn nicht auch den aus wirtschaftlichen Gründen differenzierten Wohnungsbedarfsfällen die entsprechenden Wohnungsgrößenklassen im Angebot gegenüberstehen. Im besonderen müssen genügend Kleinwohnungen vorhanden sein, da die wirtschaftlich-soziale Struktur der deutschen Bevölkerung diese zum weitaus gefragtesten Wohnungstyp werden ließ. Es war deshalb angebracht, daß die Reichswohnungszählung den Wohnungsbestand in der Ausgliederung nach der Zahl der Wohnräume und damit nach Wohnungsgrößenklassen aufnahm. In Preußen wurden 5802900 Wohnungen gezählt; davon waren 54,5% Kleinwohnungen, 30,5% Mittel- und 14,9% Großwohnungen. Am häufigsten sind die Kleinwohnungen innerhalb Preußens in Berlin ‹76,7› und in den östlichen Provinzen ‹Schlesien 75, Westpreußen

[59]› Alle Verhältniszahlen errechnet nach Tafel 6 in Statistik d. D. R. Bd. 287, II, S. 260—361.

[60/61]› Die Kriegswohnungszählung v. 16. 5. 18 in Bayern, München 1919. S. 41, 43, 49, 50. ‹=Heft 91 der Beiträge zur Statistik Bayerns, herausgeg. v. Statistischen Landesamt.

67, Ostpreußen 65, Posen 65%, nicht so in den westlichen Provinzen (Hannover 22, Westfalen 47, Rheinland 46), wo zwar das Kleinhaus, nicht aber die Kleinwohnung vorherrscht, die vielmehr in den Gegenden des Mehrwohnungshauses verbreitet ist. In den übrigen größeren Bundesstaaten sind von 100 Wohnungen:[62])

	Klein-W':	Mittel-W':	Groß-W':
Bayern	45,1	37,0	17,9
Sachsen	45,3	40,0	14,7
Württemberg	27,0	55,1	17,9
Baden	39,8	42,1	18,1
Hessen	35,8	45,5	18,7

Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, daß nach der Praxis der vorhergegangenen Jahre ein Großteil der Mittelwohnungen zu den Kleinwohnungen gehören würde. Unter den Kleinwohnungen engeren Begriffes sind diejenigen mit 3 Wohnräumen (2 Wohnräume und Küche, 3 Wohnräume ohne Küche) am häufigsten. In Berlin und in den östlichen preußischen Provinzen sind die 2-räumigen Wohnungen (1 Wohnraum mit Küche, 2 Wohnräume ohne Küche) ebenfalls sehr verbreitet, ja, in Schlesien und Posen gibt es deren mehr als von den 3-räumigen[63]).

Das wesentlichste Ergebnis der Reichswohnungszählung ist die gewonnene Klarheit über den Leerwohnungsvorrat. Die deutschen Stadtgemeinden haben zwar während des Krieges von sich aus Leerwohnungszählungen angestellt, aber die Vergleichbarkeit litt, ganz abgesehen von der Unvollständigkeit, an der Verschiedenheit der Methode und der Erhebungszeit. Diese Umstände sind durch die Reichswohnungszählung ausgemerzt, dafür wird aber durch die Umwertung des Begriffes der Kleinwohnung in dieser Hinsicht die Vergleichbarkeit mit den unmittelbar zurückliegenden Jahren gestört. Die Leerwohnungszahlen, absolut und im Verhältnis zum Wohnungsbestand, aus 81 Städten, wie sie die Reichswohnungszählung festgestellt hat, vereinigt die Tab. 8, für die Wohnungsgesamtheit sowie nach Wohnungsgrößenklassen (Klein-, Mittel- und Großwohnungen); die leeren Kleinwohnungen sind einmal so wie die Reichswohnungszählung sie gezählt hat aufgeführt; daneben sind die Ergebnisse dem Kleinwohnungsbegriff, wie er bis 1917 in Uebung war (Wohnungen bis zu 4 Wohnräumen), durch Umrechnung angeglichen. Als leerstehende Wohnung galt

„jede unbewohnte Wohnung, für die am Zähltage kein Mietsvertrag lief. Gekündigte Wohnungen mit noch laufendem Mietsvertrag galten nicht als leerstehend, auch wenn sie zur Zeit der

[62]/[63]) Statistik d. Deutschen Reiches, Band 287, I, S. 7/9.

Zählung nicht bewohnt wurden. Wohnungen, die wegen Umbaues oder wegen bevorstehenden Abbruches nicht vermietet waren oder die zur Zeit der Zählung leerstanden und künftig zu Lagerzwecken bestimmt waren, sowie die noch nicht beziehbaren Wohnungen in Neubauten waren überhaupt nicht in der Hausliste aufzuführen. Dagegen waren die in Neubauten befindlichen, am Zähltage beziehbaren Wohnungen als leerstehend in der für den Neubau geltenden Hausliste einzutragen"[64]).

Daß man das qualitative Moment, zwangsweises Leerstehen wegen Untauglichkeit der Wohnungen, nicht einführte, war bei einer so großen Zählung begreiflich; die Bewertung der Wohnungen bzw. die Bezeichnung der Wohnungen, die wegen wesentlicher Mängel unbeziehbar sind, wäre mit Sicherheit nicht einheitlich möglich gewesen. So manches Ergebnis ist deshalb zu günstig ausgefallen, wenn es auch nicht überall so schlimm bestellt sein dürfte wie in Berlin, wo „eine Nachprüfung ergeben hat, daß ein bedeutender Teil der aufgenommenen Leerwohnungen (bis zu 45%) nur wegen erheblicher Mängel leer steht und nicht oder nicht ohne umfangreiche Besserungsarbeiten ‚wohnreif' gemacht werden kann"[65]). In den 3782 Gemeinden, auf die sich die Reichswohnungszählung erstreckte, standen von 9176137 Wohnungen 186522, das sind 2,0% Wohnungen leer; der deutsche Wohnungsmarkt als Ganzes betrachtet, was natürlich nur sehr bedingten Wert hat, weist ein halbes Jahr vor Kriegsende nicht genügend Leerwohnungen auf. Für Preußen ergeben sich 1,9% Leerwohnungen; bei den Kleinwohnungen ist das Verhältnis günstiger (2,5%) als bei den Mittel- und Großwohnungen (1,2 bzw. 1,3%). Für Groß-Berlin errechnet sich eine Leerwohnungsziffer von 3,1 für die Wohnungsgesamtheit wie für die Kleinwohnungen. Keine der preußischen Provinzen erreicht den Normalsatz von 3%; Schleswig-Holstein (2,8), Schlesien (2,3), Westfalen (2,1) kommen über Landesdurchschnitt, auf West- und Ostpreußen (1,0 und 0,7) fallen die geringsten Sätze. Dabei bewegen sich die Leerziffern für die Kleinwohnungen stets über denjenigen für die Wohnungen insgesamt. In Bayern stehen von den 627734 Wohnungen 5120 leer, das sind 0,8% und bedeutet Wohnungsnot. Auch hier stehen mehr Klein- (1,1) als Mittel- (0,5) und Großwohnungen (0,7) leer. Von den 148 Zählgemeinden hatten 4 überhaupt keine Leerwohnung, 52 weniger als 1%, 50 1% aber unter 2%, 26 2% aber unter 3% und nur in 16 kleineren Gemeinden war noch kein Wohnungsmangel (3 und

[64]) wie 62/63, S. 9.

[65]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 191.

mehr als 3% Leerwohnungen) spürbar. Im übrigen ist „der Wohnungsmangel ein allgemeiner, da er sich auf sämtliche Wohnungsgrößen erstreckt; es war nicht nur der Bestand an leeren Kleinwohnungen, sondern auch an Mittel- und Großwohnungen ziemlich erschöpft"[66]. In den anderen größeren Bundesstaaten und in den Gebieten der Hansastädte stellt sich die Leerwohnungsziffer wie folgt:

	Wohnungen insgesamt:	Klein-W':	Mittel-W':	Groß-W':
Sachsen	3,1	4,3	2,0	2,7
Württemberg	1,7	3,2	1,1	1,1
Baden	1,8	2,7	1,2	1,4
Hessen	1,8	3,1	1,1	1,0
Hamburg	5,4	7,0	4,0	5,7
Bremen	0,8	1,3	0,5	0,7
Lübeck	0,3	0,5	0,2	0,3 [67]

Das vermehrte Angebot an freien Kleinwohnungen ist eine erst gegen Kriegsende zu beobachtende Erscheinung. Der stärkere Anteil am im übrigen ungenügenden Wohnungszugang in den beiden letzten Kriegsjahren wirkt sich darin aus, aber auch die „Umschichtung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die der Krieg z. T. für ganze Bevölkerungsklassen mit sich brachte" und die sich „in einer starken Nachfrage nach größeren Wohnungen durch diejenigen Bevölkerungsschichten geltend machte, die sich durch den Krieg auf ehrlichem oder weniger ehrlichem Wege (Kriegsgewinnler) bereichert hatten"[68]. „Im allgemeinen ist die Wohnungsnot in größeren Gemeinden merklicher als in den kleineren Gemeinden"[69]. Wohnungsmangel ist eine Erscheinung im ganzen Reiche, dafür spricht z. B. das agrarische Bayern, Wohnungsnot, als der stärkere Grad, findet sich vorwiegend in den Städten. Dies wird deutlich an der durchschnittlichen Leerwohnungsziffer, die sich für alle deutschen Zählgemeinden auf 2,0%, für die 81 Städte (in Tab. 8) auf 1,5% errechnet. An 1–4-räumigen Kleinwohnungen stehen in der Gesamtheit der Städte ebenfalls 1,5%, an 1–3-räumigen Kleinwohnungen 2,2%, an Mittel- und Großwohnungen zusammen 1,0% leer. Nur 12 von den 81 Städten, nämlich Aachen, Altona, Barmen, Berlin, Buer, Elberfeld, Hamborn, Hamburg, Leipzig, Offenbach, Pforzheim und Wiesbaden, haben einen genügenden Leerwohnungsvorrat von 3 und über 3%.

[66] Die Kriegswohnungszählung vom 16. Mai 1918 in Bayern; S. 77/78.
[67] Statistik d. Deutschen Reiches, Band 287, I, S. 10/13.
[68] Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, V. Bd. S. 589.
[69] wie 67, S. 13.

„Wiederum heben sich die Städte mit starker Textilindustrie, Goldwarenindustrie und die Hafenstädte durch eine starke Leerwohnungsziffer ab“[70], Städte, deren Wirtschaftsleben, Friedensindustrie und Handel, der Krieg empfindlich gestört hat. In 69 Städten stehen weniger als 3% Wohnungen leer; wenn davon auf 63 Städte eine geringere als 2%ige Leerwohnungsziffer trifft, so bedeutet dies allgemeinen Wohnungsmangel, der sich meist zur Wohnungsnot verschärft, so bestimmt in den 42 Städten, in denen weniger als 1% Wohnungen leerstehen. Bei den Städten mit den geringsten Leerwohnungsbeständen gesellen sich zu den von Kriegsindustrie und Militär beherrschten Städten noch viele andere, für die kein anderer Grund als eben der allmähliche Verbrauch des Wohnungsangebotes durch die anwachsende, zumeist für die Nachkriegszeit vorsorgliche Wohnungsnachfrage besteht. In den Städten mit den kleinsten Leerwohnungsziffern, Kiel, Osnabrück ⟨0,1⟩ Essen, Herne, Königsberg, Magdeburg, München, Spandau ⟨0,2⟩ läßt sich von einem Wohnungs„Angebot“ nicht mehr reden. Für 66 Städte sind die Leerwohnungsziffern der Reichswohnungszählung mit denen vom Jahr 1917 vergleichbar; in 20 Städten ist eine Zunahme, in 38 eine Minderung und in den restlichen 6 keine Veränderung erfolgt. Die in richtiger Erkenntnis bestehenden oder nahen Notstandes häufig vorgenommenen Wohnungs-Neu-, Aus- und Umbauten haben sich ausgewirkt, wenn diese Maßnahmen nicht so geringfügig waren, daß sie durch eine leicht verstärkte Nachfrage kompensiert wurden.

Von Kleinwohnungen mit 1—4 Wohnräumen stehen in 11 Städten über 3% leer, dagegen in 70 Städten weniger als 3%, davon in 61 unter 2%, in 42 unter 1%. Es sind fast ausnahmslos die gleichen Städte wie bei den Leerwohnungen überhaupt, welche die meisten bzw. wenigsten leeren Kleinwohnungen besitzen. Bei 33 Städten stimmen die Leerwohnungsziffern für die Wohnungsgesamtheit und für die Kleinwohnungen überein, bei 30 Städten ist die Ziffer für die Kleinwohnungen um eine Kleinigkeit höher, bei 18 niedriger. Gegenüber 1917 nimmt die Kleinwohnungsleerziffer in 16 Städten zu, in 36 Städten ab, in 6 war der Stand gehalten. Für die Kleinwohnungen nach der Terminologie der Reichswohnungszählung ⟨bis zu 3 Wohnräumen ohne Küche⟩ ist die Leerwohnungsziffer in 75 von den 81 Städten höher als für die größeren Kleinwohnungen und auch in den anderen 6 Städten ist sie nicht geringer, sondern nur gleich. 18 Städte verfügen über mehr, 63 über weniger als 3% leere 1—3-räumige Wohnungen; in 50 Städten ist die Ziffer

[70] Eberstadt R. Handbuch des Wohnungswesens; Jena 1920, S. 191.

kleiner als 2%, in 29 kleiner als 1%. Bei den Mittel- und Großwohnungen, die ⟨in Tab. 8⟩ als eine Wohnungsgrößenklasse behandelt sind, ist der Leerwohnungsvorrat am geringsten. Lediglich 7 Städte ⟨Altona, Barmen, Berlin, Hamborn, Hamburg, Pforzheim, Wiesbaden⟩ haben genügend Leerwohnungen, die mehr als 3 Wohnräume mit Küche umfassen. Dagegen genügt der Leerwohnungsvorrat nicht in 74 Städten ⟨unter 3%⟩ oder doch in den 69 Städten, wenn man für diese Wohnungsklasse 2% Leerwohnungen als normal betrachtet; in 58 Städten stehen weniger als 1% Mittel- und Großwohnungen leer.

Die Wohnungsnachfrage hat sich weiter verstärkt. Die Minderung durch Kriegsverluste, soweit diese überhaupt verringernd auf die Wohnungsfrage wirken, wird mehr als wettgemacht durch die gesteigerte Eheschließungsziffer ⟨1917: 308446 — 1918: 352543, jeweils ohne Elsaß-Lothringen[71]⟩ und die bisher aufgeschobenen, aber angesichts des zusammenschmelzenden Wohnungsvorrates vorgenommenen Haushaltsgründungen und Wohnungsbesetzungen. „So darf es nicht befremden, daß im Mai 1918 die Wohnungsnot im allgemeinen noch schlimmer war als vor Ausbruch des Krieges"[72]. Nur die wirtschaftlich Bessergestellten waren in der Lage, ihre Wohnungsbedarfswünsche ungeschmälert zu verwirklichen; die Kriegsgewinne aus der Beschäftigung in der Rüstungsindustrie, woran auch zum Teil die unteren Volksschichten in Gestalt höherer Löhne teilhaben, vermitteln die Möglichkeit. Daneben macht sich aber, je mehr der Krieg seinem Ende zuneigt, wirtschaftliche Not breit, wie überhaupt schon während des Krieges die wirtschaftlichen und sozialen Gegensätze zwischen Arm und Reich, ein für die Nachkriegszeit typischer Tatbestand, sich verstärken. Die wirtschaftlich Schwächeren, es sind namentlich diejenigen Familien, denen der Krieg den Ernährer genommen oder die wirtschaftliche Existenz untergraben hat, müssen ihre Wohnungsansprüche stark einschränken; sie sind es, die die „stark besetzten" Wohnungen, besonders Kleinwohnungen bevölkern. Die Reichswohnungszählung hat die „stark besetzten Kleinwohnungen" nach der Zahl der Wohnräume und Bewohner aufgenommen. Daß man den Begriff der Ueberfüllung vermied und dafür den der starken Besetzung ⟨bei Kleinwohnungen mehr als 2 Bewohner auf den Raum⟩ wählte, geschah wohl, weil man in der richtigen Vorausschau auf schlimme Wohnungszustände in der nahen Zukunft keinen allzu strengen Maßstab anlegen wollte. Die Erhebung ist „unbrauchbar und irreführend", weil die durch die Kriegsumstände bedingte, also vorübergehende, „vollständige

[71] Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich, 1920, S. 28.
[72] Statistik des Deutschen Reiches, Band 287, I, S. 20.

Verschiebung der normalen Wohndichtigkeitsverhältnisse" ein Bild des Wohnungswesens ergibt, das gar keinen „verläßlichen Rückschluß auf die Belegung der Wohnungen in normalen Zeiten" zuläßt.[73] Allein deshalb kann hier auf die im einzelnen sehr divergierenden Zahlenergebnisse verzichtet werden, die übrigens „ein furchtbares Bild sozialen Elends"[74] enthüllen. Dabei hat sich herausgestellt, daß in den Kleinstädten ebenso ungünstige, teilweise sogar ungesündere Wohnungsverhältnisse statthaben als in den Großstädten.

Großes Interesse beansprucht auch die durch die Reichswohnungszählung getätigte Erhebung über den voraussichtlichen Wohnungsbedarf nach dem Kriege. „Zur Feststellung dieses Wohnungsbedarfes war in den Hauslisten nach der Zahl der verheirateten oder verwitweten Frauen gefragt, die zur Zeit der Zählung keine eigene Wohnung hatten, aber nach dem Kriege mit ihrem Ehemann oder ihren Kindern oder allein eine besondere Wohnung beziehen wollten. Und zwar sollte auch angegeben werden, in welcher Gemeinde der Ehemann dieser verheirateten oder verwitweten Frau zuletzt gewohnt hatte, woraus mit einiger Wahrscheinlichkeit geschlossen werden kann, ob die besondere Wohnung in der Zählgemeinde selbst oder in einer anderen Gemeinde bezogen werden soll"[75].

Die Annahme, daß der frühere Wohnort des Mannes auch nach dem Kriege der Wohnsitz der Frau bzw. der Familie sein wird, erscheint „angesichts der langen Dauer des Krieges und der außerordentlich starken Verschiebung unseres gesamten Wirtschaftslebens kaum hinreichend begründet"[76]. Die Reichswohnungszählung hat gefragt nach:

a) „Zahl der verheirateten oder verwitweten Frauen, die nach dem Kriege eine besondere Wohnung beziehen wollen, darunter Frauen:
b) deren Ehemann zuletzt in der Zählgemeinde der Ehefrau,
c) „ „ „ in einer anderen Gemeinde gewohnt hat,
d) die den letzten Wohnsitz des Ehemannes nicht angegeben haben.
e) Zahl der am Zähltage vorhandenen leerstehenden Wohnungen. Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne die von Einwohnern der Zählgemeinde nach dem Kriege gewünschten neuen Wohnungen:

---

[73] Deutsches Statistisches Zentralblatt, 10. Jg. 1918, Nr. 4 (Kürten), S. 82.
[74] Heydenreich O. F.: Beschreibende und kritische Darstellung der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, Dissertation, Berlin, 1924. S. 105.
[75] Statistik d. Deutschen Reiches, Band 287, I, S. 24.
[76] wie 73, S. 79/80.

f) wie e / a) insgesamt,
g) wie e / b) wenn nur die in der Zählgemeinde gewünschten Wohnungen berücksichtigt werden"[77]).

Aus Gründen der Raumersparnis sind in den Tab. 10a und 10b nur die Ergebnisse der Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (f und g) vermerkt. Aus den Zahlenübersichten geht hervor, daß das Angebot an Wohnungen im allgemeinen nicht genügt, um die Nachfrage aufzunehmen; so ist es überall, wo ein negatives Ergebnis vorliegt. „Auch wenn nur die Zahl der in der Zählgemeinde selbst beanspruchten neuen Wohnungen berücksichtigt wird, ist das Angebot nur wenig höher, mitunter auch dann niederer als die Nachfrage, ein Zeichen, daß mit einer ganz unzweifelhaften Wohnungsnot zu rechnen ist"[78]). Unbekannt und deshalb unberücksichtigt ist der Zuzug aus anderen Gemeinden, sodaß die in Spalte g) eingesetzten Zahlen jedenfalls das günstigste, praktisch kaum eintretende Bild vermitteln.

Was Preußen anlangt, so sind die Aussichten recht ungünstig in Pommern, Ost- und Westpreußen; in Berlin, Schlesien, Westfalen und Rheinland ist für die erste nächste Zeit eine reibungslose Abwicklung der Wohnungsnachfrage zu gewärtigen. Bayern, Braunschweig, Bremen und Lübeck können nur mit großer Besorgnis dem Kriegsende entgegensehen, hingegen besitzen Sachsen, Württemberg, Baden, besonders auch Hamburg genug Leerwohnungen, um der angemeldeten Wohnungsnachfrage zu entsprechen. In den größeren Wohnungen genügt der Wohnungsvorrat natürlich am wenigsten. Von den preußischen Mittel- und Großstädten verfügen über ein die bekanntgewordene Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot nur Altona, Berlin, die rheinischen Städte Aachen, Barmen, Elberfeld, Hamborn. Auch Hamburg kann eine größere Wohnungsnachfrage aufnehmen. Sonst haben besonders noch Leipzig, Chemnitz, Plauen und Pforzheim bewegliche Wohnungsmärkte. Völlig ungenügend ist der Leerwohnungsvorrat in Bremen, Danzig, Essen, Hannover, Kiel, Königsberg, Lübeck, Magdeburg, München, Nürnberg und Stettin.

Im letzten Kriegshalbjahr (Mai-Nov. 1918) ist der Wohnungsverbrauch verschiedentlich durch Neuzugänge ausgeglichen worden, teilweise ist aber auch eine Verschlechterung nicht ausgeblieben; „die Wohnungsnot hat ihren Höhepunkt erreicht (September, Oktober 1918) als in einer Anzahl von großen, mittleren und kleinen Städten überhaupt keine verfügbaren Wohnungen vorhanden sind,

[77]) Statistik des Deutschen Reiches, Band 287, I, S. 24.
[78]) wie 77, S. 27.

während andererseits der Zuzug noch nicht nachläßt"[79]), was viele Gemeinden veranlaßt hat, vor Zuzug zu warnen. Der Kriegsschluß und die rasche Demobilmachung haben dann die erwartete, gewissermaßen auch befürchtete, Wohnungsnachfrage ausgelöst. Es erfolgen die Wiedereinrichtung aufgelöster Haushalte und die Nachholung der trotz Eheschließung zurückgestellten Haushaltsgründungen. Wie immer nach Kriegen schnellt die Eheschließungsziffer gewaltig in die Höhe (1918: 352543 — 1919: 844339[80]). Was einsichtige Wohnungspolitiker lange vorausgesehen hatten, trat ein; der nur teilweise vorhandene und auch da nur geringe Leerwohnungsvorrat ist bald erschöpft. Deutschland beklagt 1,8 Millionen Kriegsgefallene, gewiß eine furchtbare Zahl und doch war damit die Katastrophe am Wohnungsmarkt nicht abzuwenden; die zahlenmäßige Verminderung der Bevölkerung (Kriegsverluste, erhöhte Sterblichkeit, gesunkene Geburtenziffer) hat keine entsprechende Abnahme an Haushaltungen bewirkt, sondern nur eine Verkleinerung der Haushalte, in der wohnungsstatistischen Bezeichnung eine Abnahme der Wohnungsbelegungsziffer. Von 1910—1919 wächst die Bevölkerung um 584301 Personen, die Zahl der Haushaltungen um 922305[81]). Das Wachstum an Haushaltungen geschah nicht proportional der Bevölkerungszunahme, sondern viel intensiver. Der stärkere Anteil an kleineren Haushaltungen läßt an sich die Kleinwohnungen noch mehr im Vordergrund der Nachfrage erwarten. Die wirtschaftliche Schwächung des deutschen Volkes durch den Krieg und dessen unglücklichen Ausgang haben jedenfalls in dieser Richtung gewirkt. Die gegen die Vorkriegszeit veränderte Altersgliederung der Bevölkerung macht sich in entgegengesetzter Weise geltend. Die Geburtenausfälle und die Kriegsverluste, welch letztere nur Personen in den mittleren Lebensjahren betrafen, brachten die älteren Volksschichten zu höherem Anteil; eine Familie hat aber ein umso größeres Wohnraumbedürfnis, je mehr ältere Personen ihr angehören, woraus sich für das Deutschland der Kriegs-, mehr noch der Nachkriegszeit „eine weiträumigerere Unterbringung der Bevölkerung[82]) ableitet.

Mit Kriegsende setzt auch noch ein mächtiger Zustrom von Deutschen aus den besetzten Gebieten und von heimkehrenden Auslandsdeutschen ein; bis Ende 1920 sind es nach Schätzungen des Roten Kreuzes über 800000 Personen in ungefähr 150000

[79]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XVI. Jg. 1918, Nr. 9/10, Busching P.: Wohnungsnot, Demobilmachung, Wohnungsbau". S. 151.
[80]) Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich, 1920, S. 28.
[81]) Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Weltkrieg, Genf, 1924. S. 358.
[82]) Friedrich H.: Der Kampf gegen die Wohnungsnot, Nürnberg, 1927. S. 16.

Haushaltungen[83]), die besonders in den Grenzlanden, mit geringerer Wirkung aber überall, die schon übermäßige Nachfrage verstärken. Unter diesen Umständen waren die von der Reichswohnungszählung festgestellten Wohnungsverhältnisse bald überholt und zwar so, daß überall eine Verschlechterung Platz griff. „Bei einem Reichswohnungsbestand von 15 Millionen vor dem Kriege und einem jährlichen Zubau von etwa 1,3% mußte sich in 4 Jahren ein Defizit von 4200000 - 800000 Wohnungen“[84]) ergeben. Dieser gewaltige Ausfall hat das ganze deutsche Wohnungswesen auf Jahre hinaus so schwer betroffen, daß die Nachwirkungen, verstärkt durch den auch nach dem Kriege lange Zeit anhaltenden Stillstand der Bautätigkeit noch heute nicht annähernd überwunden sind.

2. Kapitel:

Die Kriegswirtschaft im Wohnungswesen u. ihre Organisation.

Im ersten Teil der Abhandlung ist gezeigt, wie das Wohnungswesen gemäß der ganzen Wirtschaftsverfassung dem „freien Spiel der Kräfte“ überlassen ist. Nur der technischen und hygienischen Sicherheit wegen besteht ein Minimum an Bestimmungen, das erst im Rahmen der Vorkriegssozialpolitik erweitert wird, als tiefgreifende Notstände die behördliche Hilfe unerläßlich machen. Um des Prinzips willen wurden Unterstützung und Förderung karg bemessen. Mit Kriegsausbruch setzt eine Umwandlung von Grund auf ein; der Staat wird in eine eminent aktive Rolle gedrängt, er wird zum Beherrscher des gesamten sozialen und wirtschaftlichen Lebens der Nation, wo er bisher hütete und nur in Grenzfällen Anteil nahm. Diese Umstellung ist die Konsequenz aus Kriegszustand und Kriegsführung und ist zur Sicherung eben jener Operationen unumgänglich. Gesetz und Verwaltung müssen geändert, besondere Maßnahmen getroffen werden. Der Ablauf aller Gesellschafts- und Wirtschaftsvorgänge hört auf, rein privat zu sein; der Staat mischt sich ein, gebietet und verbietet. Diesen Tatbestand, die Wirtschaft unter Kontrolle und in Abhängigkeit des Staates für die Zeit des Krieges, bezeichnet man mit Kriegswirtschaft oder, sachlich aufschlußreicher, mit Zwangswirtschaft. Die Produktion dient in erster Linie dem Kriegsbedarf; der Konsum wird quantitativ und qualitativ auf ein Mindestmaß beschränkt, damit die gesamte Wirtschaftskraft als Voraussetzung für den erhofften Kriegserfolg nicht

[83]) Denkschrift zur Reichstagsdrucksache Nr. 3472, 1922. S. 3381.
[84]) Brumby G.: Wohnungsmangel, Berlin, 1920, S. 2.

gefährdet wird. Auch im Sozialen findet aus Anlaß des Krieges eine folgenreiche Umwertung statt: die Kriegsteilnehmer und ihre Familien müssen nicht nur versorgt, sondern auch noch besonders geschützt werden. Der Entzug und kriegsgemäße Verbrauch von Kapital und Arbeitskraft betrifft das Wohnungswesen in ganz besonderem Maße. In den ersten Kriegsjahren unterscheidet sich die Wohnungswirtschaft, abgesehen vom Kriegsteilnehmerschutz, noch nicht allzu sehr von jener der letzten Friedenszeit, erst als sich ab 1916 der Umschwung am Wohnungsmarkt vollzieht, muß mit wachsendem Wohnungsmangel die Bewirtschaftung umfangreicher und einschneidender werden. Bevor in den folgenden Kapiteln die Kriegswohnungswirtschaft zur Darstellung gelangt, sei hier ihre Organisation, soweit sie amtliche Stellen betrifft, in den Grundzügen klargelegt.

Das Reich gibt den Standpunkt, daß das Wohnungswesen in die Zuständigkeit der Bundesstaaten und Gemeinden falle, sehr bald auf. Gesetz- und verwaltungsmäßig wird das Wohnungswesen zur Reichssache, das Reich stellt die „maßgebenden Grundsätze" auf, deren „Ausführung im einzelnen" den Ländern und Gemeinden zufällt[1]). Das Wohnungs- und Siedlungswesen wird, wie schon vor dem Kriege, im Reichsamt des Innern bearbeitet, bis es bei Gründung des Reichswirtschaftsamtes i. J. 1917 diesem zugewiesen wird. In Preußen bestimmt die Ermächtigung vom 17. Mai 1918, daß „sämtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens, für die bisher Zuständigkeiten von Ministerien begründet waren, auf den Präsidenten des Staatsministeriums übergehen, dem zu deren Bearbeitung als ständiger Vertreter ein Staatskommissar für das Wohnungswesen unterstellt ist"[2]). Die Verfügung vom 31. Mai 1918 besetzt den Aufgabenkreis fest, der durch Abtretung der Geschäftsbereiche aus verschiedenen Ministerien zwecks einheitlicher Wohnpolitik geschaffen wird. Dem Staatskommissar werden unterstellt (um nur die wichtigsten Materien anzuführen) Baupolizei, Städtebau, Bauordnung, Fluchtlinien (bisher beim Ministerium der öffentlichen Arbeiten), die Angelegenheiten der Kommunalaufsicht, der Baugenossenschaften und der Mieteinigungsämter (bisher beim Ministerium des Innern), Wohnungsaufsicht und sozialpolitische Maßnahmen (bisher beim Ministerium für Handel und Gewerbe) und die Bereitstellung staatlicher Mittel (bisher beim Finanzministerium)[3]).

---

[1]) Denkschrift über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens seit 1914, Reichstagsdrucksache Nr. 3472. S. 3393.
[2]) Zeitschrift f. Wohnungswesen XVI. Jg. 1917/1918, Heft 18, S. 193.
[3]) wie 2.

Analog dieser Einrichtung wurde für die Tätigkeit der Reichsverwaltung im besonderen Hinblick auf die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen mit Bekanntmachung des Reichskanzlers v. 31. Aug. 1918 im Reichswirtschaftsamt ein Reichskommissar für Wohnungswesen bestellt, ihm obliegt nach besagter Bestimmung:

1. „Verteilung verfügbarer Heeres- und Marinevorräte für Bauzwecke im Einvernehmen mit dem Reichskommissar für die Verwertung des entbehrlich werdenden Heeres- u. Marinegutes,
2. Förderung der Erzeugung von Baustoffen,
3. Regelung des Absatzes von Baustoffen,
4. Gewährung von Bauzuschüssen aus den durch den Reichskommissar bereitzustellenden Mitteln"[4]).

Aus Zweckmäßigkeitsgründen wurde das Amt des Reichskommissars mit dem des preußischen Staatskommissars vereinigt. Dem mit Verordnung vom 4. Okt. 1918 (RGBl. S. 1231) geschaffenen Reichsarbeitsamt wurde die bisher dem Reichswirtschaftsamt zugehörige Bearbeitung des Wohnungs- und Siedlungswesens übertragen, auch der Reichskommissar wird dem Reichsarbeitsamt eingegliedert, lediglich die Baustoffbewirtschaftung verblieb dem Reichswirtschaftsamt. Im Reichstag hat die Immobiliarkredit-Kommission im November 1915 ihre Beratungen wieder aufgenommen, bei der Unsicherheit der Verhältnisse kam ihr keine sonderliche Bedeutung zu. Daneben hat der Wohnungsausschuß im Reichstag eine rege Tätigkeit entfaltet, über die noch an späterer Stelle (7. Kapitel, Wohnungsreform) berichtet wird.

Den Bundesstaaten hat das Reich durch seine Aktivität im Wohnungswesen die bisherige Freizügigkeit nicht unwesentlich eingeengt. Reichsgesetze und Maßnahmen der Reichsverwaltung sind einheitlich zu befolgen, wo dennoch den Ländern die sekundäre Entscheidung überlassen wird, hat man den Empfehlungen, sogar zeitlich ziemlich übereinstimmend, fast überall entsprochen.

Die Gemeinden, als eigentliche Vollzieher der Wohnungsbewirtschaftung, werden durch die Kriegsmaßnahmen, seien sie nun technischer, sozialer, fürsorglicher oder finanzieller Natur, erheblich belastet, was umso mehr ins Gewicht fällt, als die allgemeine Kriegsfürsorge den Apparat der Stadtverwaltungen so wie so schon aufbläht. Wohnungs- und Mieteinigungsämter werden in vielen Städten eingerichtet und versuchen mit wechselndem Erfolg, der Kriegsschwierigkeiten im Wohnungswesen Herr zu werden.

Ob Reich, Bundesstaaten oder Gemeinden, sie können nur mit erheblichen Mitteln spürbare Fürsorge treiben. In dem Maße, wie

[4]) Kommunale Praxis, 18. Jg. 1918, Nr. 38, Sp. 604.

der Krieg immer mehr Kapital verschlingt und immer wieder neues bereitgestellt verlangt, versagt die öffentliche finanzielle Unterstützung. In einer Zeit, in der das Wohnungswesen vom Privatkapitalmarkt fast völlig mißachtet wird, wirkt diese Beschränkung doppelt schwer. Als die Notstände überhandnehmen, kann der Staat nicht mehr helfen, sondern nur noch die blanke Regelung vornehmen und zwar so, daß er die ihm bisher höchst wichtig geltenden Prinzipien des Rechtes ‹Vertragsfreiheit› und der Wirtschaft ‹Grundsätzlichkeit der Privatwirtschaft› aufgibt.

3. Kapitel:
Die Wohnungsfürsorge während des Krieges.

Unter Wohnungsfürsorge wird im folgenden nicht etwa die gesamte Einfluß- und Anteilnahme der öffentlichen und privaten Körperschaften auf das Wohnungswesen verstanden. Diese ist unter dem Zwange des Krieges nach verschiedenen Seiten hin erweitert und ausgebaut worden, sodaß einzelne Gebiete, wie Mieterschutz, Wohnraumrationierung, überhaupt die ganze Bewirtschaftung des Bau- und Wohnungswesens, in eigenen Abschnitten behandelt werden müssen, wohingegen in diesem Kapitel nur die engere Wohnungsfürsorge, wie sie vor dem Kriege praktisch in Uebung war, betrachtet wird. Die kriegsmäßigen Veränderungen am Wohnungsmarkt und die Verschiebung der sozialpolitischen Grundsätze, aus gleichem Anlaß, lassen diese Art Wohnungsfürsorge an Bedeutung und damit auch an Anwendung zurücktreten.

Den Erlaß von Wohnungsgesetzen und Wohnungsordnungen, zum Zwecke pfleglicher Wohnungsbenutzung, von Seiten derjenigen Bundesstaaten und Gemeinden, die nicht schon im Frieden eine solche Regelung getroffen haben, verhindert der Krieg, „der alle Reformtätigkeit im Innern zum Stillstand brachte und die ganzen Energien der Städte auf die Kriegsaufgaben konzentrierte“[1]. Die Ausnahme von der Regel bildet das preußische Wohnungsgesetz v. 28. März 1918; es soll „als Mittel dienen, um den erheblichsten Mißständen auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu steuern, und zwar nicht nur im Hinblick auf die gegenwärtig herrschende Wohnungsnot, sondern zur Beeinflussung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen auch im Frieden“[2]. Inhaltlich unterscheidet sich dieses Wohnungsgesetz von den früheren entsprechenden Bestimmungen in

[1] Kommunales Jahrbuch; Kriegsband, 1919, Lindemann H.: Städtebau und Wohnungswesen. S. 158.
[2] Reichsarbeitsblatt, XVI. Jg. 1918, S. 309.

anderen Bundesstaaten, daß man den veränderten Verhältnissen Rechnung trug. Das Gesetz regelt in 9 Artikeln die wesentlichsten Materien des Wohnungswesens. Es handelt Art. 1 vom Baugelände, Art. 2 von der Enteignung mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis, Art. 3 von Ein- und Umgemeindung, Art. 4 von den baupolizeilichen Vorschriften, Art. 5 von der Benutzung der Gebäude, Art. 6 und 7 von der Wohnungsaufsicht und den Wohnungsordnungen, Art. 8 von der Bereitstellung staatlicher Mittel. Von diesen Bestimmungen interessieren hier nur die auf die Wohnungsfürsorge bezüglichen, während die anderen an gegebener Stelle in den folgenden Kapiteln erwähnt werden. Wohnungsordnungen, „allgemeine Vorschriften über die Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen", sind in Gemeinden und Gutsbezirken mit mehr als 10000 Einwohnern obligatorisch, in kleineren Gemeinden entscheidet darüber die zuständige Behörde. Als Wohn- oder Schlafräume ⟨auch Küchen⟩ sollen „nur solche Räume benutzt werden dürfen, welche zum dauernden Aufenthalte von Menschen baupolizeilich genehmigt sind". Die Wohnungsordnungen sollen u. a. vorschreiben:

„eine den gesundheitlichen Anforderungen entsprechende bauliche Beschaffenheit und Instandhaltung der Wohn- und Schlafräume ⟨auch Küchen⟩, der Hausflure, Treppen, Höfe und sonstigen der gemeinsamen Benutzung der Hausbewohner dienenden Teile des Hauses;

eine den Anforderungen des Familienlebens entsprechende Trennung der von verschiedenen Haushaltungen benutzten Wohn- und Schlafräume voneinander;

die im gesundheitlichen und sittlichen Interesse zulässige Belebung der Wohn- und Schlafräume;

die Bedingungen, unter denen die Aufnahme nicht zur Familie gehöriger Personen gegen Entgelt als Zimmermieter, Einlieger oder Schlafgänger statthaft ist." ⟨aus Art. 5, § 3⟩

Die Wohnungsaufsicht wird „grundsätzlich" eingeführt. Gemeinden mit mehr als 100000 Einwohner müssen zu diesem Zwecke ein Wohnungsamt einrichten, Gemeinden mit 50—100000 Einwohnern kann das Gleiche vorgeschrieben werden und Gemeinden mit 10—50000 Einwohner haben auf Anordnung der Aufsichtsbehörde sachkundige beamtete Wohnungsaufseher anzustellen. Die Wohnungsämter können von den Gemeinden noch mit anderen, in das Gebiet des Wohnungswesens fallenden Aufgaben betraut werden. Die Begründung weist dem Wohnungsamt, „daß als Mittelpunkt für die Bestrebungen zur Verbesserung der örtlichen Wohnungs-

verhältnisse gedacht ist", im besonderen zu „die Vornahme statistischer Erhebungen über die Lage der Wohnungsverhältnisse und der Bautätigkeit sowie die Vermittlung von Mietwohnungen! Beim Vollzug der Wohnungsaufsicht soll die „polizeiliche Seite soweit irgend tunlich zurückgestellt und in erster Linie pfleglich, anregend, beratend und mahnend und nur dem bösen Willen gegenüber mit Zwang vorgegangen werden". Die Vorschriften über Wohnungsordnungen und Wohnungsaufsicht beziehen sich ⟨nach Art. 7, § 1⟩ auf Wohnungen, „die einschließlich Küche aus 4 oder weniger zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmten Räumen bestehen", auf größere Wohnungen nur dann, wenn an nicht zur Familie gehörige Personen abvermietet wird, ferner auf Wohn- und Schlafräume, die von Dienst- oder Arbeitgebern ihren Dienstboten und Arbeitnehmern zur Verfügung gestellt werden, schließlich auf Wohnungen „im Keller oder in einem nicht vollausgebauten Dachgeschoß". In Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern sind ⟨Art. 6, §1,3⟩, „sofern nicht für die Nachweisung kleinerer Wohnungen durch andere Einrichtungen in ausreichender Weise gesorgt ist", gemeindliche Wohnungsnachweise zu errichten und die Vermieter durch Polizeiverordnung mit dem Zwange der An- und Abmeldung leerer bzw. vermieteter Wohnungen zu belegen[3]⟩. Der preußische Staatskommissar für das Wohnungswesen hält die Gemeinden zu unverzüglicher Ausführung des Gesetzes an und empfiehlt die Einrichtung von Wohnungsämtern und Wohnungsnachweisen auch den kleineren, vom Gesetz nicht verpflichteten Gemeinden.

In Bayern fordert die Entschließung des Staatsministeriums des Innern vom 18. Januar 1917 die Gemeinden zu „sachgemäßem Ausbau der Wohnungsaufsicht" und „geeigneten Maßnahmen der Wohnungsfürsorge" auf. Gemeinden mit mehr als 100000 Einwohner sollen ein Wohnungsamt errichten, desgleichen Gemeinden mit geringerer Bewohnerzahl, „für die aus besonderen Gründen die Errichtung eines eigenen Wohnungsamtes notwendig erscheint"; als wichtigste Aufgabe eines solchen Amtes wird die Führung eines „unentgeltlichen, paritätischen und durchaus unabhängigen Wohnungsnachweises" bezeichnet[4]⟩.

Die Praxis der Wohnungsfürsorge hätte sonach fast völlig nach den Friedensvorschriften geschehen müssen, ist doch das preussische Wohnungsgesetz erst ein halbes Jahr vor Kriegsende entstanden. Der Krieg hat aber nicht nur die Wohnungsgesetzgebung,

---

[3]⟩ Altenrath J.: Das preußische Wohnungsgesetz v. 28. 3. 1918, Berlin 1919 S. 70–105 und Reichsarbeitsblatt, XVI. Jg. 1918, S. 309 ff.

[4]⟩ Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, Nr. 1/2, S. 17.

was noch angegangen wäre, sondern auch die wohnungsfürsorgliche Tätigkeit sehr stark eingeschränkt. Die Maßnahmen der Wohnungsfürsorge müssen „hinter anderen Aufgaben zurücktreten, die im Augenblick notwendiger und dringender erscheinen“[5]. Die finanzielle Anspannung der öffentlichen Körperschaften aus Anlaß des Krieges ist für die Zurückhaltung entscheidend. Die Wohnungsaufsicht ist nach Kriegsausbruch „nahezu gänzlich lahmgelegt“[6]; vereinzelt, so z. B. in Berlin, wird die Wohnungsaufsichtsstelle geschlossen bzw. aufgelöst. Das Charlottenburger Wohnungsamt begründet die Einstellung der Wohnungsaufsicht mit der Unmöglichkeit, die von Mietausfällen betroffenen Hausbesitzer zur Abstellung etwa gerügter Mängel zwingen zu können[7]. Die Besserung am Wohnungsmarkt zu Anfang des Krieges berechtigte ja teilweise zu einer Einschränkung der Wohnungsaufsicht, da nun die Mieter ungenügender Wohnungen diese verlassen und in einwandfreie wechseln konnten. Die Erfahrung der Wohnungspflege lehrt freilich, daß einem großen Teil der Bewohner von mangelhaften, gesundheitsschädlichen Wohnungen das Bewußtsein ihrer unzureichenden Wohnart und der Wunsch nach besserer Hausung abgeht. Dann aber hindern die wirtschaftlich unbefriedigenden Verhältnisse, die der Krieg mit den zahlreichen Einkommensausfällen vermehrt, wiederum Viele am Tausch ihrer billigen und schlechten Wohnung gegen eine bessere, für die sie die Miete nicht bezahlen können. Als in den beiden letzten Kriegsjahren am Wohnungsmarkt die unheilvolle Verknappung einsetzt und jede, wie auch beschaffene Wohnmöglichkeit nicht nur gesucht, sondern durch die behördliche Wohnraumrationierung zwangsweise dem Wohnungsbedarf zugeführt wird, ist für die Wohnungsaufsicht kein Raum mehr. Die Wohnungsämter, soweit sie die Beaufsichtigung von Wohnungen überhaupt noch vornehmen, können die Notstände feststellen, aber keine Abhilfe mehr in die Wege leiten, „weil nicht daran gedacht werden kann, die zur Schaffung geordneter Verhältnisse oftmals notwendigen Zwangsmittel anzuwenden“[8].

Die Einrichtung von gemeindlichen Wohnungsämtern nimmt im Laufe des Krieges zu, auch schon vor Erlaß des preußischen Wohnungsgesetzes, das die Großstädte dazu verpflichtet. Im Falle der Schließung wie z. B. des Berliner Wohnungsamtes wird die Tätigkeit wieder aufgenommen. Wenn auch die Wohnungsaufsicht

[5] Reichsarbeitsblatt, XII. Jg. 1914, Nr. 12, S. 996.
[6] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/1915, Nr. 21, S. 275.
[7] Kommunale Praxis, XIV. Jg. 1914, Nr. 52, Sp. 1364.
[8] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, Nr. 21, S. 275.

als bisher integrierender Bestandteil ihrer Betätigung fortfällt, verbleiben noch genug Aufgaben, die am zweckmäßigsten erfüllt werden können von einem Wohnungsamt, so die Förderung, Vorbereitung und Ueberwachung der Bautätigkeit, ferner Wohnungserhebungen und Leerwohnungszählungen. Mit allgemeiner Abnahme des Leerwohnungsvorrates und im Hinblick auf die erhöhte Wohnungsmarktbeanspruchung bei und nach Kriegsschluß wird der immer dringlichere Wohnungsnachweis zu einer wesentlichen Aufgabe der gemeindlichen Wohnungsämter; wo solche nicht bestehen, erfüllen gemeindliche oder private Nachweisstellen diese Funktion. Im November 1918 erging an die 51 deutschen Großstädte mit über 100000 Einwohner eine Rundfrage (veranstaltet von Stadtbauinspektor Hahn, Rüstringen) über den „derzeitigen Stand der Siedlungsorganisation in den deutschen Großstädten", die von 47 Städten beantwortet wurde. Darnach besteht eine „einheitliche Zusammenfassung aller Dienststellen für Bau- und Siedlungswesen in einem technischen Dezernat" in Berlin-Schöneberg, Bochum, Cöln, Hamborn, Hannover, Mainz und München. In Bremen, Dortmund, Essen und Stuttgart bestehen Stadterweiterungsämter als selbständige technische Dezernate, in Erfurt und Mannheim unterstehen die Bebauungsangelegenheiten einem juristischen Dezernat. In den meisten Städten erledigen die Bauämter die Bebauungsplan- und Fluchtlinienangelegenheiten. Zur Zeit der Erhebung planen Leipzig, Frankfurt a/M. und Wiesbaden, alle Angelegenheiten des Siedlungswesens von einem Wohnungs- und Siedlungsamt bearbeiten zu lassen. In 42 Städten sind städtische Wohnungsnachweise, z. T. mit städtischen Arbeitsnachweisen kombiniert, eingerichtet; in 23 Städten wirken daneben auch private, von Vereinen unterhaltene, Wohnungsnachweise[9]). Auch die deutschen Mittelstädte wurden in einer Rundfrage (Stichtag 1. Mai 1918), die sich auf 130 Stadtgemeinden zwischen 30000 und 100000 Einwohner bezog und von denen 115 geantwortet haben, über den Stand der Siedlungsorganisation befragt. „Man gewinnt leider aus den Eingängen nicht den Eindruck, als ob den Siedlungsfragen überall diejenige Aufmerksamkeit gewidmet würde, die notwendig ist". Die Bearbeitung der Wohnungs- und Siedlungsgeschäfte in einem Stadterweiterungsamt oder technischen Bürgermeisteramt erfolgt in 10 Städten, in weiteren 7 ist sie geplant, in allen übrigen Städten „schwankt die Bearbeitung der Stadterweiterungsangelegenheiten zwischen den technischen Ämtern

[9]) Landmann, Hahn, Gretzschel: Kommunale Wohnungs- und Siedlungsämter; Stuttgart, 1919; Landmann: Das Siedlungsamt der Großstadt; S. 25/30.

hin und her". In 51 Städten ist ein gemeindlicher Wohnungsnachweis vorhanden[10]).

Vor dem Kriege oblag den Gemeinden mit Vorzug die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, die oft am Unterkommen behindert waren. Um Einsicht zu gewinnen, ob u. in welcher Weise die Städte diese spezielle Wohnungsfürsorge weiterbetreiben, hat die Zentralstelle des deutschen Städtetages im Oktober 1916 eine Umfrage veranstaltet. Neben Abgabe städtischer Wohnungen an kinderreiche Familien (in Dessau, Duisburg, Königsberg, Lüdenscheid, Rheyd) und Fonds oder Stiftungen, die dem gleichen Personenkreis zugutekommen (in Barmen, Cöln, Düsseldorf, Karlsruhe) findet sich häufig die unentgeltliche oder doch billige Abgabe von Nutzland zur Bestellung von Kartoffeln und Gemüse[11]).

Die Mieterschutz- und die Wohnungsmangel-Gesetzgebung haben dann den Ämtern umfangreiche neue Aufgaben zugewiesen. Die bestehenden Einrichtungen werden ausgebaut oder es werden überhaupt erst, zur Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften, Wohnungsämter gebildet, die dann zumeist auch die allgemeine Wohnungsfürsorge mitbehandeln.

4. Kapitel:

Der Einfluß des Krieges auf die Wohnungsmietverhältnisse, Mieter- und Vermieter-Schutz.

Die das Wohnungsmietwesen betreffenden Kriegsmaßnahmen sind zeitlich die ersten, aber auch sachlich die einschneidensten und folgenschwersten. Die zahlreichen Einberufungen in den ersten Kriegstagen nehmen vielen Familien den Ernährer weg, in ihrer wirtschaftlichen Bedrängnis wurde es vielen unmöglich, ihre Schuldverpflichtungen, so auch die zur Mietzinszahlung, zu erfüllen. Um besonders die Kriegsteilnehmer der Sorge zu entheben, daß ihre Familien bei Zahlungsunfähigkeit belangt (aus der Wohnung exmittiert) würden, erging das Gesetz v. 4. August 1914 betr. den Schutz der infolge des Krieges in Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen. Wo freilich außer dem Ehemann auch die Ehefrau Mietvertragskontrahentin ist, tritt kein Schutz ein, dies wird erreicht durch die Bundesratsverordnung v. 7. Aug. 1914 über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen (RGBl. S. 359),

[10]) wie 9, Hahn: Die Organisation des Siedlungswesens in den deutschen Mittelstädten, S. 35/38.

[11]) Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, V. Bd. 1915/16, Nr. 22, Sp. 658–663.

abgeändert bzw. ausgestaltet durch die Bekanntmachung v. 20. Mai 1915 ‹RGBl. S. 286›. Für eine vor dem 31. Juli 1914 entstandene Geldforderung konnte auf Antrag des Schuldners das Gericht ein Moratorium auf 3 Monate gewähren, wenn es die Lage des Schuldners rechtfertigt und dem Gläubiger kein „unverhältnismäßiger Nachteil" daraus entsteht ‹§ 1›. Diese für das ganze Wirtschaftsleben maßgebliche Verordnung berührt im Wohnungswesen die finanziellen Beziehungen von Mietern und Vermietern, von Hypotheken-Schuldnern und Gläubigern. Die Bundesratsverordnung v. 18. Aug. 1914 ‹RGBl. S. 377›, am 20. Mai 1915 und 8. Juni 1916 verbessernd geändert, über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung, schützt die Mieter, die trotz Stundung in Gefahr schweben, nach Ablauf der Frist ausgemietet zu werden; auf Antrag der Mieter bzw. Hypothekenschuldner konnte die gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden, daß die Rechtsfolgen, Wohnungsräumung bzw. Hausversteigerung, nicht eintreten, d. h. um 3 Monate hinausgeschoben werden. Nicht nur die Kriegsteilnehmer, auch die mittelbar durch die Kriegsführung „an Erwerb und Besitz geschädigten Mieter" [1]› genießen die Vorteile dieser Schutzbestimmung. Als Folge müssen viele Hausbesitzer, um zuerst nur die Mietverhältnisse zu betrachten, auf die Mieteingänge verzichten. Die Kosten für Reparaturen und die öffentlichen Lasten waren weiter zu bezahlen, die Schuldigkeit der Hypotheken-Zinsen und Amortisation blieb bestehen, auch wenn Stundung genehmigt ist. Der Ausfall an Hypothekenzinsen und Hypothekenkapitalrückzahlungen bedroht die Funktionen des Geldmarktes und des Bankwesens. Die Mietzinse sind freilich auch nur gestundet und nicht geschenkt, aber ihr Eingang wird, je mehr sich häuft, immer fraglicher. Der Hausbesitz kommt in eine bedrohliche Lage, denn die Mietausfälle nehmen rasch einen ziemlichen Umfang an. Der Bund Berliner Grundbesitzervereine beziffert die Mietausfälle in 10800 Miethäusern für die ersten 6 Kriegsmonate mit 16,3 Millionen Mk., davon 9,9 infolge nicht bezahlter Mieten und 6,4 durch Leerstehen von Wohnungen; in Neukölln werden bis Ende 1914 1,2, in Königsberg bis April 1915 in 1245 Häusern 0,6, in Leipzig in den ersten beiden Kriegsmonaten bei 2796 Häusern 0,5 Millionen Mk. Mietausfälle gezählt, wobei das Material nur von den organisierten Hausbesitzern beigesteuert wird [2]›. Die Münchener Hausbesitzer berechnen die Mietverluste bis Juni 1915 auf rund 8,5 Millionen Mk., davon sind

[1]› Budde J.: Krieg und Hausbesitz, Berlin, 1915, S. 12.

[2]› Reichsarbeitsblatt, XIII. Jg. 1915, Heft 8, S. 664.

3 Millionen Mk. freiwillige Mietnachlässe[3]. In Mannheim beträgt der Mietausfall in den ersten 8 Kriegsmonaten rund 8% des Mietesolls, 2 3/4% entfallen auf Wohnungsleerstände, 5 1/4% auf Nichtzahlung von Mietzins, 2/5 des Mietausfalles „konnten auf die Hypothekengläubiger abgewälzt werden"[4]. Mangels einer einheitlichen, umfangreichen Statistik sollen die Beispiele kundtun, daß es sich um beträchtliche Summen handelt, die den Hausbesitzern entgehen. Der auf lange Sicht unhaltbare Zustand wurde durch behördliche Hilfe wenigstens teilweise beseitigt, indem die Gemeinden Mietunterstützungen als Zusätze zur Reichsfamilienunterstützung und den städtischen Zuschüssen gewähren. Das Verfahren und die Art der Beihilfen sind so verschieden, fast in jeder Stadt anders, daß unmöglich alle Formen erwähnt werden können, wegen der Einzelheiten wird auf die Erhebung der Zentralstelle des Deutschen Städtetages (die Leistungen der Städte zugunsten des Hausbesitzes) verwiesen[5]. Mietbeihilfen werden anfänglich nur an Kriegerfamilien, später auch an Familien, „die nachweislich durch den Krieg in eine Notlage geraten sind"[6], schließlich auch an Arbeits- und Erwerbslose gegeben. Meist werden nur Wohnungs-, seltener auch Geschäftsmieter unterstützt. Die Beihilfen (einmalig oder fortlaufend) machen entweder einen bestimmten Betrag aus, oder werden prozentual der Miete (zwischen 20 und 85%) berechnet, kleine Mietbeträge werden manchmal voll bezahlt. Die Bedürftigkeit, die Höhe des Mietpreises, die Kopfzahl der Haushaltungen (Bevorzugung kinderreicher Familien) entscheiden über die Höhe der Unterstützung, mehrmals werden nur Kleinwohnungen bedacht. Das Berlin-Schöneberger Mieteinigungsamt z. B. staffelt seine Mietbeihilfen nach der Höhe der Miete, es gibt bei Mieten

bis 600 Mk. Zuschüsse bis 50% der Gesamtmiete,
„ 900 „ „ „ 40% „ „
„ 1200 „ „ „ 30% „ „ [7]

Damit die Beihilfen bestimmt zu dem beabsichtigten Zweck, Abbürdung der Mietschuld, verwendet werden, besorgen viele Städte die Zahlung der Miete an die Vermieter direkt. Diese „Mietsicherung" kann zuweilen auf Antrag des Vermieters eintreten, wenn

[3] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIV. Jg. 1915/16, Heft 4, S. 56.
[4] Zeitschrift für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik, 5. Jg. 1915, Nr. 23/24, S. 328.
[5] Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Band V, 1915/16, Nr. 15, Sp. 468–475 und Sonderbeilage.
[6] wie 5, Sp. 468.
[7] Kommunale Praxis, XIV. Jg. 1914, Nr. 46, Sp. 1254.

der Mieter seine Unterstützung nicht richtig abführt. Eine ausgesprochene Hilfe für die Hausbesitzer leistet Stettin, indem es ⟨seit Juli 1915⟩ die Grund- und Gebäudesteuer von 4,5‰ des gemeinen Wertes auf 4,6‰ erhöht und den Mehrertrag an bedürftige Grundeigentümer vergibt[8]⟩. Wo die Gemeinden Mietbeihilfen gewähren, bieten sie den Hausbesitzern Gewißheit der Mieteingänge. In einer wirtschaftlich so unruhigen Zeit bedeutet das einen so erheblichen Wert, daß die Gemeinden von den Hausbesitzern schon ein Äquivalent verlangen durften. In fast allen Städten „wird die Gewährung der Mietbeihilfen an die Mieter von dem Entgegenkommen des Vermieters abhängig gemacht: der Vermieter muß endgültig auf einen Teil der normalen Miete verzichten"[9]⟩; daneben werden auch langfristige Stundung der bisherigen Mietschuld, Verzicht auf Kündigung und Räumungsklage verlangt. In den Fällen, wo die Verhältnisse des Vermieters so gelegen sind, daß ihm eine Schmälerung der Einkünfte nicht zugemutet werden kann, weil sie seine Existenz entscheidend gefährden würde, sieht ein Teil der Städte von der Forderung des Mietnachlasses ab. In der Regel verlangen die Städte von den Hausbesitzern 25–33% Mietnachlaß und leisten dann 50–70% Mietzuschuß[10]⟩. Die finanzielle Belastung der Städte durch diese Unterstützungspolitik ist erheblich; so hat z. B. Berlin bis Juli 1915 1,4 Millionen Mk.[11]⟩, Neukölln bis März 1916 3,2 Millionen Mk.[12]⟩ Mietbeihilfen geleistet. „München hat 1914 monatlich 32000 Mk., 1915 monatlich 135000, 1916 270000 Mk. Mietzuschüsse aufgewendet"[13]⟩.

Die Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern sind seit Kriegsbeginn immer verwickelter, die Anlässe zu Streitigkeiten immer häufiger geworden, sodaß Schieds- und Einigungsstellen immer dringender wurden. In den Städten, die schon vor dem Kriege Mieteinigungsämter besaßen ⟨Frankfurt a/M., Gotha, Kempten, Solingen, Lübeck⟩ oder wo die Wohnungsämter diese Aufgaben versehen, war man der Schwierigkeiten aus den widerstreitenden Interessen der Mieter und Vermieter rasch Herr geworden. Anderwärts mußte man Schlichtungsausschüsse, Unterstützungskommissionen und Kriegswohnungsausschüsse einsetzen bis die Bundesratsverordnung vom 15. Dez. 1914 ⟨RGBl. S. 511⟩ die Mieteinigungsämter, jedoch nur fakultativ, einführt, den Bundesstaaten, die

[8]⟩ Kommunale Praxis, XV. Jg. 1915, Nr. 38, Sp. 617.
[9]⟩ Zeitschrift für Wohnungswesen, XIV. Jg. 1915/16, Heft 15, S. 210.
[10]⟩ wie 9.
[11]⟩ Reichsarbeitsblatt, XIII. Jg. 1915, Heft 8, S. 664.
[12]⟩ wie 9, Heft 12, S. 172.
[13]⟩ Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, Nr. 12, S. 233.

anschließend Ausführungsvorschriften erließen, blieb vorbehalten, die Errichtung der Ämter für obligatorisch zu erklären. Sie wurden „teils an städtische Behörden, teils an vorhandene private Einrichtungen angegliedert“[14]; sie haben zunächst kein Entscheidungsrecht, gemäß der Bezeichnung als Einigungsamt obliegt ihnen nur die Vermittlung, die Erreichung eines „billigen Ausgleiches der Interessen zwischen Mietern und Vermietern oder Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern“ (§ 1). Kam die Einigung nicht zustande, so hatten die Einigungsämter im Falle des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten Gutachten abzugeben, was vielfach als Belastung empfunden wurde und die Ausbreitung solcher Ämter erschwert hat. Die Landeszentralbehörden konnten die Einigungsämter mit dem Recht ausstatten, Mieter und Vermieter mit Erscheinungs- und Auskunftszwang zu belegen (§§ 2, 3); die Mehrzahl der Städte bzw. Ämter hat solche Zwangsbefugnisse nicht beantragt. Ueber die gesetzlichen Funktionen hinaus wurden die Ämter mehrfach mit der Abwicklung der Mietnachlässe und Mietbeihilfen betraut. Die Großstädte haben bald nach Kriegsbeginn Mieteinigungsämter gebildet, die mittleren und kleinen Städte folgten allmählich nach dem Grade der Dringlichkeit. Anfang 1916 bestehen nach der Erhebung des Deutschen Städtetages bei 172 Städten in 63 Städten Mieteinigungsämter; 21 Ämter sind gleichzeitig Hypotheken-Einigungsämter[15]. „Die große Mehrzahl der bestehenden Einigungsämter sind kommunale Anstalten; eine Ausnahme bilden nur Braunschweig, Bielefeld, Darmstadt, Hannover, Jena, Lübeck, München, Solingen, Worms“[16]. Eigene, nicht mit Mieteinigungsämtern verbundene, Hypothekeneinigungsämter bestehen in Berlin, Breslau, Chemnitz, Cöln, Leipzig, Magdeburg, München, Neukölln, Nürnberg und Stettin[17]; in mehreren Städten, so u. a. in München und Kattowitz, sind Hypothekenvermittlungsstellen angegliedert[18]. Die einzelnen Mieteinigungsämter haben ihre Zuständigkeit verschieden abgegrenzt; so wird meist nur über Wohn- und nicht auch über Geschäftsräume verhandelt oder es können nur bei Klein- und Mittelwohnungen die Schlichtungsstellen angerufen werden, wie z. B. in Karlsruhe, wo nur Fälle mit einem Mietwert bis 1500 Mk., in Berlin bis 500 Mk.

[14] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 689.

[15] Mittelstein Max: Bericht über die gegenwärtige Organisation der Miete- und Hypotheken-Einigungsämter in Deutschland; Hamburg, 1916; S. 13.

[16] Reichsarbeitsblatt, XV. Jg., 1917, Nr. 9, S. 731.

[17] wie 16 u. Nußbaum A.: Die Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredits, Tübingen 1917, S. 85.

[18] Zeitschrift f. Kommunalwissenschaft, II. Jg., 1915/16, Heft 3, S. 62/64.

Tätigkeit und Erfolge der Miet- und Hypotheken-Einigungsämter:

a) Mieteinigungsämter

in:	in der Zeit von:	Anträge:	davon Vergleiche in %
Altona	5. 1915—9. 1916	1750	65,3
Berlin	—3. 1915	.	90,0
Bremen	2. 1915—1. 1916	472	64,2
Breslau	—3. 1915	.	100,0
Charlottenburg	11. 1914—1. 1916	1493	51,1
Chemnitz	—3. 1915	.	66,6
Darmstadt	—3. 1915	514	82,0
Dresden	12. 1914—1. 1916	507	79,9
Duisburg	.	.	96,0
Elberfeld	3. 1915—3. 1916	590	80,0
Essen	1. 1915—2. 1916	347	47,8
Frankfurt a/M.	4. 1915—4. 1916	227	82,4
Köln	9. 1914—8. 1916	6492	82,2
Leipzig	4. 1915—4. 1916	4015	79,5
Liegnitz	.	726	98,5
München	5. 1915—7. 1916	135	71,1
Neukölln	1. 1915—1. 1916	3355	86,9
Straßburg	—3. 1915	.	96,0
Stuttgart	.	3511	79,7

b) Hypothekeneinigungsämter

Altona	5. 1915— 8. 1916	198	39,4
Bremen	2. 1915—12. 1915	503	66,6
Charlottenburg	11. 1914—12. 1915	42	35,7
Elberfeld	3. 1915— 3. 1916	17	52,9
Essen	1. 1915— 9. 1916	6	83,3
Frankfurt a/M.	4. 1915— 4. 1916	47	76,6
Köln	9. 1914— 8. 1916	287	71,1
Leipzig	7. 1915— 7. 1916	49	36,7
München	5. 1915— 6. 1916	182	44,5
Neukölln	1. 1916— 6. 1916	1655	87,9
Stuttgart	.	252	71,4

zusammengestellt nach:

Reichsarbeitsblatt, XV. Jg. 1917, Nr. 9, S. 731 f.
Mittelstein Max: Bericht über die gegenwärtige Organisation der Miete- und Hypotheken-Einigungsämter in Deutschland, Hamburg 1916. S. 15—22.
Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg., 1914/1915, Nr. 23, S. 310.

„unter enger Begrenzung des Zweckes auf die Vermittlung in Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern bezüglich der Mietezahlung, der Räumung von Wohnungen und der Erstattung entsprechender Gutachten an die Gerichte" zur Behandlung kommen[19]). Die unbestreitbaren Einigungserfolge der Ämter sind „zum wesentlichen Teil darauf zurückzuführen, daß sie über nicht unerhebliche Geldmittel für Mietunterstützungen verfügen konnten"[20]). In einer vorausgehenden tabellarischen Uebersicht sind die Tätigkeitsergebnisse der größeren Miet- u. Hypothekeneinigungsämter aufgeführt. Meistenteils ist die Einigung zustande gekommen; größere Objekte bringen heftigereren Interessenwiderstreit mit sich, weswegen den Hypothekeneinigungsämtern nicht so häufig Vergleiche gelungen sind wie den Mieteinigungsämtern.

Den Hausbesitzern als Hypothekenschuldnern wird weiterer Schutz zuteil durch die Bekanntmachung betr. die Gewährung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden v. 22. Dez. 1914 (RGBl. S. 543); die Frist von 3 Monaten (gemäß Verordn. v. 7. Aug. 1914) für Zahlung und Vollstreckung der Ansprüche auf Rückzahlung des Hypothekenkapitals wird auf 6 Monate verlängert. Nach der Bundesratsverordnung v. 20. Mai 1915 (RGBl. S. 288) kann die Vollstreckungsfrist wiederholt beantragt und bewilligt werden, wenn der Gläubiger nicht übermäßig benachteiligt wird und die wirtschaftliche Lage des Schuldners eine weitere Stundung gebietet. Die Zwangsverwaltung von Grundstücken bei säumiger Hypotheken-Zins- oder Kapitalrückzahlung wurde mit Bekanntmachung v. 22. April 1915 dahin geregelt, daß der Schuldner, soferne keine besonderen Bedenken bestehen, Verwalter bleibe, damit ihm die im Falle einer fremden Aufsichtsperson anfallenden Kosten erspart werden. Mit Stundung ist dem Hausbesitzer im Augenblick geholfen, der Gefahr, bald wieder in Bedrängnis zu geraten, ist er damit keinesfalls entronnen. Um hier durchgreifende Besserung zu schaffen, sind in einer Anzahl Städte Kriegskreditinstitute für den notleidenden Hausbesitz gegründet worden. Sie betreiben die „Darlehensgewährung zum Zwecke der Hypothekenzinszahlung oder Hypothekenzahlung, zur Deckung der Mietausfälle, zur Ermöglichung baulicher Anlagen und Veränderungen und auch zur Unterstützung der eigenen Bedürftigkeit des Hausbesitzers"[21]). „Einige Kriegskreditbanken nahmen sich daneben noch um das in

[19]) Zeitschrift f. Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, Nr. 2, S. 52.
[20]) wie 16, S. 732.
[21]) Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, V. Bd. 1915/16, Nr. 15, Sp. 473/475.

große Bedrängnis geratene Baugewerbe an"[22]). Unter den verschiedensten Bezeichnungen (Kriegskreditbanken, Mietdarlehenskassen, Hypothekenbeleihungskassen, Vorschußkassen usw.) existieren diese Anstalten, die z. T. rein städtische Einrichtungen sind (unter Beteiligung der städtischen Sparkassen), z. T. private, gemeinnützige mit finanzieller oder bürgschaftlicher Beteiligung der Gemeinden. Die Dresdner Mietdarlehenskasse, eine der bedeutendsten, ist mit einem Grundkapital von 1 Million Mk. ausgestattet, das zur einen Hälfte vom Dresdener Grundbesitz, zur anderen von den Realkreditinstituten (Sparkasse und Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden zusammen 250000 Mk.) gegeben wurde. „Die Stadtgemeinde Dresden hat die Gewährleistung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von 1 Million Mk. übernommen, die nach Verlust des Aktienkapitals eintreten würde"[23]; dazu hat die Reichsbank einen Wechselkredit von 8 Millionen Mk. eingeräumt. Gegen Abtretung der Mietansprüche erhalten die Hausbesitzer Darlehen, aber nur „zur Deckung solcher laufenden und auf dem Grundstück haftenden Verbindlichkeiten, die fällig bzw. rückständig sind und deren Bezahlung dadurch in Frage gestellt ist, daß ein entsprechender Mietbetrag infolge des Krieges von dem Mieter nicht pünktlich gezahlt werden kann" (aus § 4 der Verwaltungsvorschriften). Gleichgeartete Institute sind die Mietdarlehenskassen in Berlin, Breslau, Duisburg, Freiburg, Mainz u. a., die städtische Darlehenskasse Charlottenburg und die städtischen Hilfskassen in Frankfurt a/M. und Berlin-Wilmersdorf. Bei den städtischen Sparkassen ist die Stundung der Hypothekenzinsen ziemlich bald und leicht erreicht worden. In Frankfurt a/M. übernimmt das städt. Hypothekenamt fällig werdende zweite Hypotheken und zahlt sie aus, den Hausbesitzern wie den Hypothekengläubigern gleicherweise helfend. Die „Berliner Kriegsbeleihungskasse für nachstellige Hypotheken" gibt den Hausbesitzern Kredit „gegen Verpfändung von nachstelligen Hypotheken oder Grundschulden" und zwar in den Fällen, „in denen ein durch den Krieg herbeigeführtes Kreditbedürfnis vorliegt"[24]; an der Aufbringung des Aktienkapitals von 1 Million Mk. beteiligt sich die Stadt Berlin mit 600000 Mk. und die Reichsbank räumt 10 Millionen Mk. Wechselkredit ein bei einer Ausfallgarantie der Stadtgemeinde in Höhe von 5 Millionen Mk. „Die Kasse beleiht

[22]) Lang Fr.: Die deutschen Kriegskreditbanken. Dissertation, Erlangen, 1927. S. 77.

[23]) Zeitschrift f. Kommunalwissenschaft, I. Jg. 1914/15, Heft 6/7, S. 268.

[24]) Leiske W.: Die gemeindliche Kriegshilfe im großstädtischen Realkredit, Berlin, 1915, S. 23.

2. oder 3. innerhalb 75% einer neu abzugebenden Schätzung stehenden Hypotheken[25]. Die Hamburgische Beleihungskasse für Hypotheken und die Lübeckische Beleihungskasse für Hypotheken sind dem Berliner Institut nachgebildet. Wieder andere Städte gewähren ohne besondere Anstalten den Hausbesitzern direkte Zuschüsse „in der Form der Mietbeihilfen für Wohnungen, die längere Zeit leergestanden haben"[26] und zur Hypothekenzinszahlung. Weitere Erleichterungen erfahren in allen Städten die Hausbesitzer durch Erlaß oder Minderung der Realsteuern und Gebühren, zuweilen unter der Bedingung, daß die Hausbesitzer auch ihrerseits den Mietern Nachlässe bewilligen. Im August 1915 kam mit 83 Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften ein Uebereinkommen zustande; „wir werden bei den uns auf Hausgrundstücke gegebenen ersten Hypotheken während des Krieges die Fälligkeit dem Hausbesitzer gegenüber nicht geltend machen"[27]. Am 1. Febr. 1916 haben auf Anregung des Sonderausschusses für Hypothekenbankwesen beim Zentralverband des deutschen Bank- und Bankiergewerbes 27 deutsche Hypothekenbanken in die kurzfristige Verlängerung der während des Krieges fällig oder kündbar werdenden Hypotheken eingewilligt (,,die Verlängerung erfolgt bis ein halbes Jahr nach Beendigung des Kriegszustandes"[28] — im Text der Erklärung); der Endtermin für eine Verlängerung, der auf 30. Juni 1918 festgesetzt war, mußte bei der unverhofft langen Kriegsdauer auf ein weiteres Jahr verschoben werden.

Die Bundesratsverordnung vom 7. Okt. 1915 (RGBl. S. 643) regelt das Kündigungsrecht der Hinterbliebenen von Kriegsteilnehmern. Der § 569 BGB., der bei gemeinsamem Mietvertrag der Eheleute die Ehefrau an den Vertrag bindet, wird für Kriegerwitwen außer Geltung gesetzt und die gesetzliche Kündigung zugelassen; beim Einspruch des Vermieters sind „die beiderseits geltend gemachten Umstände in billiger Weise gegeneinander abzuwägen". Die Verordnung vom 8. Juni 1916 (RGBl. 452) betr. Bewilligung von Zahlungsfristen an die Kriegsteilnehmer erweitert den durch die Verordnung vom 7. August 1914 geschaffenen Schutz. Nunmehr konnte der Kriegsteilnehmer auch für eine Schuld (z. B. Mietschuld), die nach dem 31. Juli 1914, aber doch während seiner Eigenschaft als Kriegsteilnehmer entstanden ist, Zahlungsfrist bzw. Aussetzung einer Zwangsvollstreckung bis zu 6 Monaten verlangen.

[25] Kommunale Praxis, XIV. Jg. 1914, Nr. 42, Sp. 1192.
[26] Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Band V, 1915/16, Nr. 15, Sp. 475.
[27] Westfälisches Wohnungsblatt, 5. Jg. 1915, S. 121.
[28] wie 27, 7. Jg. 1917, S. 187.

Mit gleichem Datum erging eine analoge Bekanntmachung betreffend Geltendmachung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, für die Kapitalien konnten Zahlungsfristen bis zu einem Jahr, für Zinsen bis zu 6 Monaten erwirkt werden.

Die Konflikte zwischen Mietern und Vermietern waren bisher alle aus einem einzigen Grund entstanden, der völligen oder teilweisen Verweigerung der Mietzinszahlung. Als Ende 1915, anfangs 1916 die kurze Entspannung am Wohnungsmarkt nachläßt und sich allmählich Wohnungsmangel einstellt, ergeben sich neue Verwicklungen. Bisher hätte der Hausbesitzer beim Versuch, eine Mietssteigerung durchzusetzen, den Auszug der Mieter befürchten müssen, da war ihm der eventuell um Mietnachlässe verringerte Mietzins immer noch lieber als der wahrscheinliche, vollkommene Mietausfall durch Leerstehen der Wohnungen. Die Wohnungsknappheit ändert diese Situation von Grund auf, denn nun bietet sich den Vermietern die Möglichkeit, ihre wirtschaftliche Lage mittels Mietpreiserhöhungen zu verbessern, ohne Gefahr, daß die Mieter, die jetzt schon wieder schwer eine Wohnung finden können, kündigen. Vielmehr greifen die Hausbesitzer zum Mittel der Kündigung, um die Mieter zur Annahme ihrer Mehrforderungen zu zwingen und im Falle der Weigerung an neue Wohnungsnachfragende zu höherem Preise zu vermieten. Dabei soll den Versuchen, zu einem höheren Mietertrag zu kommen, gar nicht die Berechtigung abgesprochen werden, besonders dort nicht, wo höhere Hypothekenzinsen zu leisten sind und wo es sich um Wohnungen in neuen Häusern mit kriegsmäßiger Baukostenverteuerung handelt. Die Mietsteigerungen beginnen sehr zaghaft und beschränken sich zunächst auf wenige Industrie- und Festungs- bzw. Garnison-Städte mit ihrem ausnehmend geringen Leerwohnungsvorrat. Dort entstehen deshalb auch die ersten Bestimmungen über Höchstmietpreise und Kündigungsverbote. Der Gouverneur von Kiel hat am 23. März 1916 auf Grund des Belagerungszustandsgesetzes eine Verordnung erlassen, daß die Mietpreise vom 1. März 1916 nicht gesteigert werden dürfen, wobei besonders auch eine mittelbare Steigerung (nebenhergehende Geschenke, Vergütungen, Leistungen) verboten wird, ein Nachtrag vom September 1916 trug den höheren Verbindlichkeiten der Hausbesitzer dadurch Rechnung, daß eine Erhöhung des für 1. Jan. 1916 gültigen Mietzinses um 5% genehmigt wird. Die Stadt Würzburg hat ab 1. Okt. 1915 für Kleinwohnungen in Häusern, auf die städt. Hypotheken gegeben sind, Höchstpreise aufgestellt. Der Kommandant von Wilhelmshaven hat Kündigungen, „die lediglich eine

anderweitige Vermietung zu größerem Nutzen bezwecken"[29]) verboten. In Danzig verfügt (im Mai 1917) der Festungskommandant: „Erhöhungen des Mietzinses für Wohnungen aller Art und Geschäftsräume der Minderkaufleute und Handwerker sind während des Krieges nur nach Genehmigung der Kommandantur zulässig; diese Bestimmung gilt auch für den Abschluß von Verträgen mit neuen Mietern"[30]); die Petition der Hausbesitzer, doch eine Erhöhung um 10% zuzulassen, wurde abgewiesen. Diese Bestimmungen der Militärbehörden leiten die Bewirtschaftung im Wohnungswesen, die „Zwangswirtschaft", ein, denn die zuvor besprochenen Maßnahmen fallen ja noch ins Gebiet der allgemeinen Kriegsmoratorien. In den Festungs- und Garnisonstädten war unbedingt Ordnung aufrechtzuerhalten; mit außerordentlichen Maßnahmen des Kriegsrechts hat man Störungen unterbunden. In den anderen Städten waren die Absichten der Hausbesitzer, sich durch Mietpreiserhöhungen schadlos zu halten, durchgedrungen; die Mieter willigten aus Furcht vor Kündigung und Wohnungssuche umso bereitwilliger in die teuereren Mieten ein, je knapper das Wohnungsangebot wurde. Eine Umfrage des Deutschen Wohnungsausschusses (im August 1918) ergibt, „daß fast in allen Gegenden des Reiches, namentlich in der Rheinprovinz, in Westfalen, Hannover, Sachsen, Schlesien und Groß-Berlin, wiederholt allgemein Mietsteigerungen vorgenommen worden sind und weitere Mietpreiserhöhungen bevorstehen"[31]). Es wurden Mietpreissteigerungen von 10–60%, durchschnittlich 20–25% festgestellt; seit Oktober 1917 sind die Mieten um 5–25%, in Einzelfällen 60–100% gestiegen. Als allgemeiner Eindruck ergibt sich, daß vielfach angesichts der Wohnungsknappheit die Steigerungen widerspruchslos anerkannt, zuweilen auch direkt angeboten werden, um den Verbleib in der Wohnung sicherzustellen. Die Wohnungsteuerung hat in den so wie so kritischen Zeiten mitunter zu argen Mißständen und zu einer begreiflichen Verbitterung der Mieter über die von den Grund- und Hausbesitzervereinen ihren Mitgliedern anempfohlenen und dadurch verallgemeinerten Mietpreiserhöhungen geführt. Die Notlage der Mieter wird zum Gegenstand öffentlicher Erörterungen. Immer dringlicher wird eine behördliche Abhilfe gefordert und je wahrscheinlicher sie wird, desto mehr versuchen die Hausbesitzer, zuvor noch höhere Mieten durchzudrücken. In den Fällen der Neuvermietung gelingt dies ohne Schwierigkeit,

[29]) Reichsarbeitsblatt, XIII. Jg. 1915, Heft 8, S. 667.
[30]) Kommunale Praxis, 17. Jg. 1917, Nr. 28, Sp. 445.
[31]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/1918, Heft 23, S. 267.

alte Mieter dagegen rufen die Einigungsämter an. Wenn die Einigung nicht zustandekommt ‹die Vergleiche gelingen im Laufe der Zeit nicht mehr so häufig›, muß der Mieter, da dem Einigungsamt kein Entscheidungsrecht zusteht, ausgenommen in den Städten mit militärobrigkeitlicher Regelung, zwischen Annahme der Kündigung und erhöhter Miete wählen.

Am 26. Juli 1917 ergeht die Bundesratsverordnung zum Schutze der Mieter ‹RGBl. S. 659›, auf Grund des Gesetzes über die Ermächtigung des Bundesrates zu wirtschaftlichen Maßnahmen vom 4. Aug. 1914 ‹RGBl. S. 327›, „die den ersten reichsrechtlichen Schritt auf dem Wege des Mieterschutzes darstellt"[32]. Im § 1 wird bestimmt:

„Ist im Bezirke einer Gemeindebehörde ein Einigungsamt errichtet, so kann die Landeszentralbehörde das Einigungsamt ermächtigen:

1. auf Anrufen eines Mieters über die Wirksamkeit einer nach dem 1. Juni 1917 erfolgten Kündigung des Vermieters, über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses und ihre Dauer sowie über eine Erhöhung des Mietzinses im Falle der Fortsetzung zu bestimmen,
2. auf Anrufen eines Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben".

Die Parteien können die Anwendung der Verordnung nicht ausschließen oder beschränken ‹§ 5›. Die Landeszentralbehörden können die Gemeinden zur Errichtung von Einigungsämtern anhalten ‹§ 6›. Die Organisation der Einigungsämter wird im wesentlichen wie folgt festgelegt ‹§ 4›:

„Das Einigungsamt entscheidet in der Besetzung von einem Vorsitzenden und mindestens 2 Beisitzern. Der Vorsitzende muß zum Richteramt oder höheren Verwaltungsdienste befähigt sein, die Beisitzer müssen zur Hälfte dem Kreise der Hausbesitzer, zur Hälfte dem der Mieter angehören. Das Nähere über die Besetzung bestimmt die Landeszentralbehörde".

Die grundlegende Änderung besteht darin, daß die Einigungsämter, die bisher nur vermitteln konnten, mit Entscheidungsrechten ausgestattet werden. Die Entscheidung hat nach „billigem Ermessen" zu erfolgen, die Entscheidungen sind unanfechtbar und werden bei Fortsetzung der Mietverhältnisse „vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrages" ‹§ 3›. In der Begründung der Verordnung wird den

[32] Denkschrift über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- u. Siedlungswesen seit 1914, Reichstagsdrucksache Nr. 3472, S. 3397.

vermietenden Hausbesitzern zugestanden, daß sich gegen eine Mietzinserhöhung „in angemessenen Grenzen" nichts einwenden lasse; da man aber sehr häufig diese Grenzen nicht beachtet habe, war den bedrängten Mietern ein Schutz insoferne, als die Steigerung bzw. Kündigung einer Prüfung durch das Einigungsamt bedürfe, nicht zu versagen. Bei der Allgemeinheit der Materie mußte man den Schutz allen Mietern zuteil werden lassen, eine Bevorzugung der Kriegsteilnehmer war nicht mehr am Platze; im übrigen sind diese auf Grund der allgemeinen Kriegsteilnehmerschutzgesetze weiterhin im Vorteil. Im einzelnen wurden die Mieteinigungsämter in ihren Befugnissen verschiedentlich auf einen bestimmten Aufgabenkreis festgelegt; so hat z. B. der Erlaß des preußischen Ministers des Innern vom 3. Sept. 1917 den 10 städtischen Mieteinigungsämtern in Berlin nur Entscheidungen für Wohnverhältnisse mit einem Mietwert bis zu 900 ℳ zuerkannt. Bayern ging mit der Vollzugsbekanntmachung vom 20. Aug. 1917 am weitesten, indem es alle Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohner, ferner alle kleineren Gemeinden, in denen Wohnungsmangel besteht, zur unverzüglichen Einrichtung von Einigungsämtern verpflichtet. Wo Einigungsämter noch nicht gebildet sind, können die Landeszentralbehörden anderen Stellen, die hinsichtlich der Zusammensetzung den gesetzlichen Vorschriften genügen, die Befugnisse übertragen ⟨§ 7⟩. Die Verordnung vom 15. Sept. 1917 betr. Änderung der Verordnung zum Schutze der Mieter vom 26. Juli 1917 verfügt, daß in allen Gemeinden, die weder Einigungsämter noch gleichgeartete Stellen besitzen, die Amtsgerichte zuständig und entscheidungsberechtigt werden, was eine gleichzeitig ergangene Verordnung für das Verfahren vor den Amtsgerichten in Mieteinigungssachen regelt.

Die Mieterschutzverordnung hat das freie Verfügungsrecht, damit die freie Wirtschaft im Wohnungswesen überhaupt, entscheidend beschränkt. Die theoretische Kritik, erst recht die Praxis, haben bald die Unvollkommenheit der Bestimmungen erkannt. Alle diejenigen Mieter, deren Vertrag fristgemäß ohne Kündigung ablief, waren vom Schutze ausgeschlossen. Unklar blieb, ob Kündigungen überhaupt oder nur solche zum Zwecke der Mietsteigerung zum Anruf des Mieteinigungsamtes berechtigen. In Rechtsunkenntnis haben viele von Kündigungen und Mietzinssteigerungen betroffenen Mieter den Rechtsweg nicht oder nicht rechtzeitig ⟨„unverzüglich, nachdem die Kündigung zugegangen": § 2⟩ beschritten, andere haben im Vertrauen auf einen neuen Mietvertrag mit einem anderen Hausbesitzer die Kündigung angenommen oder selbst ausgesprochen und sind des Schutzes bar geworden, wenn ihr

Vorhaben nicht in Erfüllung ging. Die Hausbesitzer haben sich rasch der neuen Lage angepaßt; sie schließen, wenn irgend möglich, nur auf bestimmte Zeit laufende, Kündigung und Streit ausschließende Mietverträge ab. Schließlich schützte auch das Verfahren vor den Einigungsämtern nicht vor Benachteiligung der Mieter, wenn die Entscheidung die schlechten wirtschaftlichen Verhältnisse des Hausbesitzers, wofür doch den Mieter keine Schuld trifft, berücksichtigt; die Gefahr der ungleichen Behandlung war groß, denn „die Verordnung enthielt keine Andeutung, was unter einer unbilligen Mietsteigerung zu verstehen sei"[33]. Andererseits wurden auch die Vermieter behindert, indem die Entscheidungen der Einigungsämter z. B. auf Rechtmäßigkeit einer Kündigung nicht vollstreckbar waren, wenn der Mieter unter Kriegsteilnehmerschutz stand. „Die Mieterschutzverordnung v. 26. Juli 1917 hat im wesentlichen, so nützlich sie auch zu ihrem Teil gewesen ist, versagt"[34]. Die Umfrage des deutschen Wohnungsausschusses über Mietsteigerungen hat ergeben, „daß sich fast in allen Gegenden Deutschlands auch nach Inkrafttreten der Verordnung zum Schutze der Mieter v. 26. Juli 1917 Mietsteigerungen allgemeineren Umfanges durchgesetzt haben"[35]. Das Verlangen nach Revision des Mieterschutzes wird immer vernehmlicher. Wieder greifen die Militärbehörden ein (,,im Interesse der öffentlichen Sicherheit"[36]), so die Verfügung des IX. stellvertr. A. K. Hamburg) und verhindern ungerechtfertigte Benachteiligung der Mieter. Die Bekanntmachungen der stellvertretenden Generalkommandos (die Vielzahl verbietet eine Aufzählung) verfügen, daß Mietssteigerungen, Kündigungen, Räumungsklagen und deren Urteilsvollstreckung von Einigungsämtern bzw. Polizeibehörden und Stadtmagistraten genehmigt sein müssen; nur ausnahmsweise, bei wichtigen Gründen, konnte der Vermieter mit seinen Forderungen durchdringen. Z. B. verbietet die Anordnung des stellv. Generalkommandos des VII. A. K. in Münster (Juni 1918) den Vermietern, „ohne Zustimmung des Leiters des Kommunalverbandes Wohnungen oder Wohnräume ohne Einverständnis der Mieter zu kündigen; die Zustimmung kann insbesonders dann versagt werden, wenn durch die Kündigung die Beschaffung einer anderen, geeigneten Wohnung für den bisherigen Inhaber in Frage gestellt wird

---

[33] Lindemann H.: Die Wohnungsfürsorge in der Uebergangswirtschaft; in „Krieg und Wirtschaft" (Archiv f. Sozialwissenschaft u. Sozialpolitik; 8. Heft, 1919, S. 399.

[34] Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, Heft 22, S. 241.

[35] Kommunale Praxis, 18. Jg. 1918, Nr. 40, Sp. 638.

[36] Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg., 1917/18, Heft 23, S. 265.

oder wenn die Kündigung anläßlich des Ueberganges des Grundstückes auf einen anderen Eigentümer oder in der Absicht einer ungerechtfertigten Steigerung des Mietpreises erfolgt"[37]). Nicht zuletzt, um alle diese einheitlichen Bestimmungen zu vereinheitlichen, aber auch in der Ueberzeugung des Bedürfnisses, sah sich die zivile Rechtssprechung zu einer, den veränderten Verhältnissen angepaßten Neuregelung veranlaßt, die in der Bundesratsverordnung zum Schutze der Mieter vom 23. Sept. 1918 (RGBl. S. 1140) ihren Niederschlag fand, deren § 2 lautet:

„das Einigungsamt kann 1. auf Anrufen eines Mieters a) über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters und über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres bestimmen, b) ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis jeweils bis zur Dauer eines Jahres verlängern, 2. auf Anrufen eines Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Vertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 oder von einem vor dem Einigungsamte geschlossenen Vergleiche betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufheben. Bestimmt in den Fällen des Absatzes 1, Nr. 1 das Einigungsamt die Fortsetzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses, so kann es dem Mieter neue Verpflichtungen auferlegen, insbesondere den Mietzins erhöhen".

Nunmehr sind auch die ohne Kündigung ablaufenden Mietverträge in den Mieterschutz einbezogen. Bisher besaß der Vermieter im Falle der Abvermietung seitens des Mieters das Einspruchsrecht bzw. den außerordentlichen Kündigungsgrund, die Erlaubnis des Vermieters wird nun durch die Erlaubnis des Mieteinigungsamtes ersetzt (§ 4), die nur aus wichtigem Grund versagt werden soll. Besondere Bestimmungen gelten für Gemeinden, in denen „sich ein besonders starker Mangel an Wohnungen" ausgebildet hat, hier kann die Landeszentralbehörde, in deren Ermessen die Bezeichnung als Notstandsbezirk" liegt,

„die Gemeindebehörde zu der Anordnung ermächtigen oder verpflichten, daß die Vermieter von Wohnräumen der Gemeindebehörde unverzüglich Anzeige zu erstatten haben, wenn eine seit dem 1. Juni 1917 dauernd oder zeitweise vermietet gewesene Wohnung an einen neuen Mieter zu einem höheren Mietzins vermietet wird, als ihn der letzte Mieter zu entrichten hatte, in der Anzeige ist der zuletzt entrichtete und der neue Mietzins anzugeben, 2. das Einigungsamt ermächtigen, auf Anrufen der

[37]) Kommunale Praxis, 18. Jg. 1918, Nr. 28, Sp. 444.

Gemeindebehörde den mit dem neuen Mieter vereinbarten Mietzins auf die angemessene Höhe herabzusetzen. Der Antrag der Gemeinde ist unverzüglich zu stellen, nachdem ihr die Anzeige des Vermieters zugegangen ist" ⟨§ 5⟩.

Ferner können die Landeszentralbehörden für diese Gemeinden anordnen, daß Kündigungen, besonders zum Zwecke der Mietsteigerung, nur mit vorheriger Zustimmung des Einigungsamtes rechtswirksam werden und daß die ohne Kündigung ablaufenden Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit verlängert gelten, wenn das Einigungsamt nicht vorher in die Beendigung eingewilligt hat ⟨§ 6⟩. Nunmehr sind die rechtsunwissenden oder aus sonstigen Gründen das Verfahren scheuenden Mieter geschützt, denn anstelle von Einspruch und Antrag der Mieter tritt die Pflicht der Vermieter, gewünschte Veränderungen sich genehmigen zu lassen. Das wesentlich neue Moment ist die Mietpreisbildung unter Aufsicht und Vollzug der Behörden; die Höchstpreispolitik, die um diese Zeit des Krieges schon ganz allgemein geworden war, erfaßt damit auch die Wohnungen. Im Organisatorischen ist gegen die vorausgegangene Mieterschutzverordnung keine wesentliche Veränderung eingetreten; die Einigungsämter, deren Entscheidungen unanfechtbar sind und zu Bestandteilen der Mietverträge werden, entscheiden weiterhin nach „billigem Ermessen" ⟨§ 7⟩, auch die Besetzung der Aemter ⟨§ 8⟩ ist die gleiche geblieben. Die Landeszentralbehörden können die Einrichtung von Einigungsämtern veranlassen und anderen „Stellen" mit entsprechender Zusammensetzung die „vorgesehenen Befugnisse übertragen", ersatzweise treten die Amtsgerichte als Einigungs- und Schiedsstellen ein ⟨§§ 10, 11⟩. Die Verordnung über das Verfahren vor den Einigungsämtern v. 23. Sept. 1918 ⟨RGBl. S. 1146⟩ regelt die technischen Details der Mitgliedschaft der Einigungsämter, der Antragstellung, der Verhandlungsführung usw.; von allgemeinerem Interesse sind die Bestimmungen der §§ 4 und 5, daß „das Mieteinigungsamt in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Einigung der Beteiligten hinwirken soll" und daß es „vor der Entscheidung einstweilige Anordnungen erlassen kann".

Daß die Verordnung von den Hausbesitzern und ihren Organisationen bekämpft wurde, kann nicht wundernehmen, es ging ja tatsächlich um lebenswichtige Interessen. Nach ihrer Meinung bekunde schon allein die Bezeichnung der Verordnung „zum Schutze der Mieter", daß es den Behörden einseitig nur um Bevorteilung der Mieter auf Kosten der Vermieter angekommen sei; in dieser Weise entspricht das nicht den Tatsachen. Und wenn, die große Mehrheit der wirtschaftlich schwachen Mieter war schutzbedürftiger

als der Vermieterstand, besonders seitdem dieser von den Gläubigern, soweit es Hypothekenbanken und sonstige öffentliche Anstalten sind, Erleichterungen in Form langfristiger Moratorien zugestanden bekamen. Da eine großzügige öffentliche finanzielle Hilfsaktion bei der kriegsmäßigen Beanspruchung der Mittel nicht in Frage kam, war man sich wohl bewußt, daß man letzten Endes dem einen Teil nur geben konnte, was man einem anderen nahm. Da war es psychologisch so richtig wie notwendig, der großen Masse der Wohnungskonsumenten einen fest umrissenen Schutz angedeihen zu lassen. Nach der offiziellen Begründung zur Mieterschutzverordnung ⟨Reichsanzeiger Nr. 228, 26. Sept. 1918⟩ war in den sog. „Notstandsbezirken" „der Anreiz zu außergewöhnlichen Mietsteigerungen besonders groß und die Zwangslage der Wohnungsuchenden, sich allen Forderungen des Vermieters unterwerfen zu müssen, besonders drückend". Der preußische Staatskommissar für das Wohnungswesen hat in einem Erlaß noch besonders darauf hingewiesen, daß die Mieterschutzverordnung die Rücksicht auf die Vermieter durchaus nicht vermissen lasse, geschähen doch die Entscheidungen nach „billigem Ermessen", was eine Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen bedeute. Ferner läßt die Verordnung ausdrücklich ⟨§§ 2, 5⟩ Raum für Mietzinssteigerungen in allen Gemeinden und auch in den Wohnungsmangelgemeinden geht aus der Berechtigung der Einigungsämtern zur Festsetzung der Mietzinse auf die „angemessene Höhe" hervor, daß beide Vertragspartner zur Geltung kommen und nicht etwa ein generelles Mietsteigerungsverbot besteht. Nach dem Erlaß des Staatskommissars soll dem Vermieter auf die Friedensmiete „für die Steigerung der Hypothekenzinsen und die erhöhten Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstückes usw. ein hinreichender Aufschlag zugebilligt werden"[38]⟩, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse bei Mieter wie bei Vermieter sollen, ohne ausschlaggebend zu sein, in Betracht gezogen werden.

Durch die künstlich niedrig gehaltenen Mietpreise ist die freie Preisbildung am Wohnungsmarkt unterbunden, die Rentabilität der „Ware Wohnung" ist eingeengt oder schon ganz hinfällig, ebenso der Anreiz zu weiterer Bautätigkeit. So muß der Versuch, die Miet- und damit die Wohnungsverhältnisse im Gleichgewicht zu halten, notgedrungen ins Gegenteil umschlagen. Das System des Mieterschutzes, wie es in den beiden letzten Kriegsjahren zum Ausbau kam, hat der veränderten Lage am Wohnungsmarkt in der

[38]⟩ Zeitschrift f. Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, Heft 25, S. 259.

Nachkriegszeit immer weniger zu genügen vermocht, auf der kriegswirtschaftlichen Grundlage wurde der Mieterschutz nicht nur beibehalten, sondern noch erheblich verstärkt.

Eine andere volkswirtschaftliche Wirkung der behördlichen Mietpreisfestsetzung zeigt sich daran, daß die Ausgaben für Wohnung als Teil des Gesamtkonsums durch die Steigerung der Lebenshaltungskosten, die die Wohnungen nicht in gleicher Weise betrifft, in ein anderes Anteilsverhältnis gekommen sind. Dadurch ist die Gültigkeit des Schwabe'schen Gesetzes von den umso höheren Mietlasten bei umso kleinerem Einkommen außer Kurs gesetzt.

5. Kapitel:

Die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes.

Die „Verstaatlichung aller Konsumartikel" [1] setzt mit der Lebensmittelrationierung bald nach Kriegsbeginn ein. Eine Bewirtschaftung des Gesamtwohnraumes braucht erst zu erfolgen, als durch die bekannten Umstände am Wohnungsmarkt das ungenügend verstärkte Wohnungsangebot rapid aufgebraucht wird. Es handelt sich dabei um die Erhaltung bestehenden Wohnraumes und um die Schaffung neuer Wohngelegenheiten nicht durch Neubau, sondern durch Aus- und Umbau. Gemeindeverwaltungen und Generalkommandos, in Preußen auch das Kriegsamt und die Kriegsamtsstellen, in deren Gebiet wenig oder keine Leerwohnungen vorhanden sind, sodaß Neuzuziehenden Obdachlosigkeit droht, verfügen als Erste die Wohnraumrationierung. Untersagt wird die Verwendung von Wohnungen oder Wohnräumen zu anderen als Wohnzwecken, es sei denn, daß die anzuzeigende Kündigung von der Gemeinde oder Militärbehörde genehmigt ist. (Als Beispiel für derartige Verfügungen: § 3 der Anordnung des stellvertretenden Generalkommandos d. 3. bayer. stellvertr. A. K. v. 14. März 1918: „Es ist verboten, Räume, die bis zum 31. Jan. 1918 Wohnzwecken gedient haben oder für solche bestimmt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten und sonstige Geschäftsräume zu verwenden" [2]). Ein Zurückhaltungsverbot trifft Wohnungen, „die leerstehen oder ohne ernstlichen Bedarf eingerichtet sind" [3] bei Androhung der Beschlagnahme im Widersetzungsfalle. Braunschweig hat am 18. Juli 1918 ein Gesetz über die polizeiliche Heranziehung

[1] Dernburg B.: Krieg, Wohnungsfrage und Realkredit, Berlin, 1915, S. 7.
[2] Friedrich H.: Der Kampf gegen die Wohnungsnot, Nürnberg, 1927, S. 60.
[3] Reichsarbeitsblatt, XVI. Jg. 1918, S. 741.

leerstehender Räume im Falle einer Wohnungsknappheit erlassen, in dem es ⟨§ 1⟩ bekannt gibt:

„Im Falle einer Wohnungsknappheit kann die Ortspolizeibehörde im Einvernehmen mit der Gemeindebehörde den Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Grundstücken aufgeben, leerstehende Wohnungen oder leerstehende Räume, welche bisher zu Wohnzwecken gedient haben, aber ohne Beeinträchtigung der wesentlichen Interessen der Mitbewohner zu einer Wohnung eingerichtet werden können, der Gemeinde zu überlassen zur Vermietung an Familien, die keine Wohnung finden können"[4]⟩.

Unbenutzte Wohnungen und zur Benutzung als Wohnung geeignete Räume sind freiwillig, andernfalls auf behördliche Anforderung „zu einem angemessenen Preise mit der Maßgabe zur Verfügung zu stellen, daß der Kommunalverband für eigene Rechnung die freie Verfügung darüber im Umfange der dem Vermieter zustehenden Befugnisse erhält" ⟨Anordnung d. 7. stellvertr. A. K.[5]⟩. Uebereinstimmend verbieten die militärobrigkeitlichen Bestimmungen das Abbrechen von Gebäuden und Wohnungen, da die Ausscheidung in der Regel wegen schlechten baulichen oder hygienischen Zustandes erfolgt, verzichtet man bewußt auf Wohnungsqualität, ein Beweis mehr, daß Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege im Augenblick des Wohnungsmangels hinfällig werden. Als die Wohnungsnachfrage immer weniger Deckung findet, wird die bisher versagte Wohnbenutzung der Dach- und Kellergeschoße freigegeben. Der Erlaß der preußischen Minister des Innern und der öffentlichen Arbeiten vom 6. Okt. 1917 gibt die Genehmigung mit dem ausdrücklichen Hinweise, daß es sich nur um eine vorübergehende Maßnahme handeln soll und „unbedingt darauf zu halten ist, daß mit der Behebung des Notstandes auch die Dach- und Kellerwohnungen wieder beseitigt werden"[6]⟩. In Baden hat das Ministerium des Innern in Abänderung der Bestimmungen der Landesbauordnung Wohnungen in Dachgeschoßen, sofern sie nicht über dem 5. Geschoß liegen, unter Bedingungen zugelassen. Im Laufe des Jahres 1918 hat eine ganze Anzahl von Gemeinden im Rahmen der Rechtsbefugnis Dachwohnungen erlaubt. Vereinzelt erging bei Kleinwohnungsmangel die Aufforderung zur Teilung größerer Wohnungen bzw. Belegung einer Wohnung mit mehreren Familienhaushaltungen ⟨„Zivileinquartierung"[7]⟩. In der Regel wird eine derartige Umstellung nicht ohne

[4]⟩ Reichsarbeitsblatt, XVI. Jg. 1918, S. 667.
[5]⟩ Westfälisches Wohnungsblatt, 8. Jg. 1918, S. 147.
[6]⟩ wie 5, 7. Jg. 1917, S. 220.
[7]⟩ Lindemann Hugo: Die Wohnungsfürsorge in der Uebergangswirtschaft, ⟨Krieg und Wirtschaft, 1919⟩, S. 382.

Bauarbeiten abgehen; die technische Umformierung des Hauses oder der Wohnungen liegt nicht im Interesse der Hausbesitzer, sodaß diese zumeist nur gezwungen und bei Uebernahme der Kosten durch die Gemeinde einwilligen. Eine weitere Quelle für Wohngelegenheiten war zu erreichen durch Einbau von Wohnungen in Geschäftsräume, Läden, Werkstätten, Wirtschaften usw. bzw. Um- und Ausbau solcher Lokalitäten, um sie wohnreif zu gestalten. So hat z. B. die Stadt Nürnberg im März 1918 den Hausbesitzern die Pflicht zur Anmeldung aus- und umbaufähiger Räume auferlegt[8]).

Nachdem durch die Reichswohnungszählung erwiesen war, daß allgemeiner Wohnungsmangel besteht, der sich sofort mit Kriegsschluß erheblich verstärken wird, hat die Bundesratsverordnung über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel v. 23. Sept. 1918 ⟨RGBl. S. 1143⟩ einen einheitlichen Rahmen für die Wohnraumbewirtschaftung geschaffen. Um „die Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums zu kontrollieren und alle zu Wohnungszwecken geeigneten Räume zur Unterbringung von Wohnungssuchenden zu erfassen"[9]), verfügt die Bekanntmachung, die sich nur auf Gemeindebezirke mit „besonders starkem Mangel an Wohnungen" ⟨§ 1⟩ bezieht, eine Reihe von Maßnahmen, die von der Landeszentralbehörde dem Einigungsamt, dem Wohnungsamt oder einer entsprechenden anderen behördlich autorisierten Stelle übertragen werden. Die ermächtigte „Gemeindebehörde kann untersagen, daß ohne ihre vorhergehende Zustimmung a⟩ Gebäude oder Teile von Gebäuden abgebrochen, b⟩ Räume, die bis zum 1. Okt. 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume verwendet werden. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn das Einigungsamt sich mit der Versagung einverstanden erklärt hat" ⟨§ 2⟩. Des weiteren kann die Gemeinde die Anzeigenerstattung verlangen, sobald Wohnungen, Geschäftsräume und sonstige Räumlichkeiten unbenutzt sind, d. h. „wenn sie völlig leerstehen oder nur zur Aufbewahrung von Sachen dienen, sofern dem Verfügungsberechtigten eine andere Aufbewahrung ohne Härte zugemutet werden kann, oder wenn der Verfügungsberechtigte seinen Wohnsitz dauernd oder zeitweilig in das feindliche Ausland verlegt hat" ⟨§ 3⟩. Wenn die Gemeindebehörde für die unbenutzte Wohnung oder die bewohnbaren Räume einen Wohnungssuchenden bezeichnet und zwischen diesem und dem Hausbesitzer ein Mietvertrag nicht zustande kommt, „so setzt auf

[8]) Friedrich H.: Der Kampf gegen die Wohnungsnot; Nürnberg, 1927. S. 76.
[9]) Denkschrift über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens seit 1914; Reichstagsdrucksache Nr. 3472. S. 3400.

Anrufen der Gemeindebehörde das Einigungsamt, falls für den Verfügungsberechtigten kein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist, einen Mietvertrag fest" ⟨§ 4⟩; hiergegen steht ein befristetes Einspruchsrecht nur dem Wohnungsmieter, nicht auch dem unfreiwilligen Wohnungsvermieter zu. Das Einigungsamt kann dabei anordnen, daß die Gemeinde als Mieter mit dem Recht der Weitervermietung auftritt, man wollte dem Vermieter zu der Zwangseinquartierung nicht auch noch das Risiko des Mietzinseinganges aufbürden. Ferner kann die Gemeinde von Eigentümern und Verfügungsberechtigten die Ueberlassung unbenutzter Räumlichkeiten „zur Herrichtung als Wohnräume gegen Vergütung" verlangen, falls gütliche Verhandlungen scheitern, „bestimmt das Einigungsamt die Höhe der Vergütung und die Zahlungsbedingungen" ⟨§ 5⟩.

Durch diese Maßnahmen ist der Hausbesitz in seinen Rechten erneut stark beschnitten worden, die Wahl, ob und an wen vermietet werden will, steht zum Teil ⟨in der Nachkriegszeit überhaupt⟩ nicht mehr frei. Solche Eingriffe sind nur noch mit Kriegsrecht zu erklären, welches die Grundsätze einer normalen Rechtsordnung außer Geltung setzt. Wer die tatsächlichen Verhältnisse untersucht und sie sich in ihrer ganzen Tragweite vor Augen hält, kann, wie wohl er Rechtsunsicherheit für ein Gefahrenmoment „erster Ordnung" für das gesamte soziale Leben eines Volkes hält, die Notwendigkeit solcher Maßnahmen nicht abstreiten. Daß in solchen Fällen „der Besitz", die Träger von Vermögenswerten, zu den Hauptbetroffenen der Krise werden, ist unabänderliches Schicksal und als solches in der Kriegsgeschichte nicht neu. Die Wohnungsmangelverordnung hat die kommende Wohnungsnot schon als sicher betrachtet und hierfür den Gemeinden ⟨im § 9⟩ eine Generalvollmacht erteilt, machen sich im Bezirk einer Gemeindebehörde nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde infolge besonders starken Mangels an Wohnungen außergewöhnliche Mißstände geltend, so kann die Landeszentralbehörde mit Zustimmung des Reichskanzlers die Gemeindebehörde auch zu anderen als den in den §§ 2–5 bezeichneten Anordnungen ermächtigen". Wie sehr man mit unhaltbaren Zuständen, die eine rasche durchgreifende Regelung bedürfen, rechnete, geht aus dieser schwerwiegenden Bestimmung hervor. Die Tatsachen haben dann auch nicht lange auf sich warten lassen. Die Erfassung des überflüssigen Wohnraums hatte rasch ihre natürliche Grenze erreicht. Man mußte ⟨diese Nachkriegsangelegenheit sei nur kurz angedeutet⟩ strengere Formen der Wohnungs- und Wohnraum-Rationierung einführen, indem man jeder Wohnfamilie den knapp bemessenen Wohnanspruch vorschrieb und die seitens der Altmieter unfreiwillig freiwerdenden Wohnräume an eine der vielen wohnungslosen Familien vergab.

6. Kapitel:

Wohnungsbau und Kriegswirtschaft.

1. Abschnitt:

Die Baugesetzgebung im Kriege.

Die nachdrücklichen Wohnungsreformbestrebungen haben nach langem Drängen in der letzten Friedenszeit eine allgemeine, in den einzelnen Bundesstaaten verschiedene, Abkehr von der früheren schematischen Baugesetzgebung zugunsten einer, dem modernen Siedlungsempfinden und den hygienischen Anforderungen entsprechenden Regelung bewirkt; Staffelbauordnungen und groß angelegte Bebauungspläne sollen die stark propagierten Kleinhaus und Kleinwohnung ermöglichen. Der maßlose Rückgang der Bautätigkeit während des Krieges läßt die Baugesetzgebung, ebenso wie die wohnungsfürsorgliche, immer unwesentlicher werden. Die Bestimmungen bleiben in Kraft, ihre praktische Anwendung schließt sich immer mehr von selbst aus. Reichsrechtliche Erlasse sind in dieser Beziehung auch während des Krieges nicht ergangen. In Preußen, wo vor dem Kriege alle Versuche zu einer bundesstaatlichen Kodifizierung immer wieder mißlangen, hat die „Notwendigkeit, verwaltungstechnische Vorbeugungsmaßnahmen gegenüber einer Wohnungsnot zu treffen und für die Wiederaufnahme der darniederliegenden Bautätigkeit die erforderlichen Vorbedingungen zu schaffen"[1], die seit 1916 erneut einsetzenden Bemühungen um eine umfassende Bau- und Wohnungsgesetzgebung nicht mehr ruhen lassen mit dem endlichen Erfolge eines preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918. Im Art. 1, „Baugelände" betreffend, wird das Baufluchtliniengesetz aus dem Jahr 1875 umgestaltet; „die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung der Fluchtlinien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten oder ein hervorgetretenes Bedürfnis nach Klein- und Mittelwohnungen die Festsetzung erfordern" (§ 1). Bei Festsetzung der Fluchtlinien soll neben den Erfordernissen des Verkehrs, der Feuersicherung und der öffentlichen Gesundheit das Wohnungsbedürfnis maßgebend sein; „entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnisse" sind Baublöcke von „angemessener Tiefe" und Straßen von geringerer Breite zu schaffen (§ 3). Vom kommunalen Bauverbot kann Dispens erteilt werden, „falls ein Bedürfnis für Klein- oder Mittelwohnungen besteht, begründete Aussicht vorhanden ist, daß der Eigentümer diesem Bedürfnisse durch den Bau entsprechender, gesunder und

[1] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920. S. 662.

zweckmäßig eingerichteter Wohnungen Rechnung trägt und falls kein überwiegendes berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht" ⟨§ 12⟩. Beiträge und Gebühren „für Gebäude an Straßen, die ihrer Lage und Ausstattung nach für Wohnungen der Minderbemittelten besonders geeignet erscheinen und für den Ausbau mit Häusern mit höchstens einem Obergeschoß über dem Erdgeschoße bestimmt sind ⟨Kleinwohnungsstraßen⟩" können ganz oder teilweise erlassen oder gestundet werden, sofern die Gebäude „hauptsächlich für Wohnungen der bezeichneten Art oder für gemeinnützige Einrichtungen zugunsten der Minderbemittelten bestimmt sind" ⟨§ 15a⟩. Der Art. 2 stellt für die Enteignung mit Rücksicht auf das Bedürfnis nach Mittel- und Kleinwohnungen oder für die Sanierung von Wohnvierteln und Häusern ein vereinfachtes Verfahren auf Grund von Kriegsbestimmungen anheim. Ferner können Ein- und Umgemeindung erfolgen, wenn dies „die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis erheischt" ⟨Art. 3⟩. „Ein wesentliches Hindernis für die Durchführung einer weiträumigeren und flacheren Bauweise waren bisher die noch in weitestem Umfange bestehenden rückständigen Baupolizeiverordnungen"[2]⟩; Wandel schafft hier der Art. 4, demzufolge durch die Bauordnung geregelt werden kann „die Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, ebenso daß, wo Fluchtlinien nicht festgestellt sind, nur offne Bauweise mit Gebäuden von nicht mehr als einem Obergeschoß über dem Erdgeschoße zulässig ist" ⟨§ 1,1⟩. „Insofern die bauliche Entwicklung es erfordert, haben die Bauordnungen für die Ausführung der Wohngebäude, besonders hinsichtlich der Standfestigkeit, Tragfähigkeit, Feuersicherheit, Verkehrssicherheit und Raumhöhen unterschiedliche Vorschriften zu geben, je nachdem sich diese auf Gebäude größeren oder kleineren Umfanges beziehen" ⟨§ 2,1⟩; damit ist in den Bauordnungen die Abkehr vom Vielwohnungs- und Hochhaus als der alleinigen Norm erfolgt. Für das Kleinhaus gelten nicht mehr nur Ausnahmsvorschriften, alle Hausformen sind gleichwertig, indem entsprechende, abgestufte Bedingungen für sie eingeführt sind. Die Einsicht von dem unnötigen, widersinnigen und bauverteuernden „Luxus der Straße" hat ebenfalls Eingang in die gesetzlichen Bestimmungen gefunden, während es bisher, immer nur die Gesetzesgrundlage im Auge, nur „die Straße" schlechtweg gab, stuft man jetzt ⟨Art. 4, § 4⟩ nach „Hauptverkehrsstraßen, Nebenverkehrsstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege usw.", die sich voneinander durch verschiedene Breitenmaße und Ausstattung unterscheiden.

[2]⟩ Altenrath J.: Das preußische Wohnungsgesetz vom 28. 3. 1918, Berlin, 1919, Einleitung, S. XI.

Das preußische Wohnungsgesetz hat die wesentlichsten Forderungen der Wohnungsreform erfüllt, es hat nur den großen Nachteil, daß es über ein Jahrzehnt zu spät gekommen ist; es hätte zu einem vorzüglichen Instrument der Wohnungspolitik werden können, sodaß im größten deutschen Bundesstaat ein vorbildliches Wohnungswesen entstanden wäre. Der Vergangenheit hat es, wie sehr doch, gefehlt, der Gegenwart konnte es, wenigstens im Hinblick auf die Bauvorschriften, nicht dienen, weil die Bautätigkeit darniederlag. Als diese nach jahrelanger Pause in geringem Umfange wieder einsetzt, geschieht es unter veränderten Verhältnissen, für die das Gesetz gar nicht berechnet war, sodaß ihm wieder nicht die beabsichtigte Einflußmöglichkeit zukommt.

Die Baugesetzgebung in den anderen Bundesstaaten tritt an Bedeutung weit hinter die preußische zurück. Die durch den Krieg lebhaft gewordenen Siedlungsideen zusammen mit dem allmählichen Wohnungsmangel, der zu Recht als Kleinwohnungsmangel empfunden wurde, haben einige Bundesstaaten zu allgemein gehaltenen Anordnungen, Grundsätzen und Erlassen, die alle die Kleinwohnungsbauten fördern wollen, veranlaßt, ohne jedoch die gewünschte durchgreifende Belebung am Baumarkt erzielen zu können. Der Erlaß des badischen Ministeriums des Innern v. 11. Sept. 1916 betr. die Förderung des Kleinwohnungsbaues nach dem Kriege steht zeitlich an erster Stelle; im Hinblick auf das geringe Wohnungsangebot „darf nichts unterlassen werden, was die Herstellung neuer Kleinwohnungsbauten zu verbilligen möchte“[3]). Die Kosten der Geländeerschließung sind dadurch zu senken, daß die Straßenbreite dem tatsächlichen Verkehr angepaßt wird; dann würde die verkehrsarme, schmale und leichtbefestigte Wohnstraße viel häufiger zur Anwendung kommen. Baupolizeiliche Bestimmungen, die den Kleinwohnungsbau zu sehr belasten, sollen wegfallen bzw. umgeändert werden[4]). Inhaltlich stimmt mit dem badischen Erlaß überein der Runderlaß des preußischen Ministers für öffentliche Arbeiten betr. Förderung von Kleinhaussiedlungs- und Kleinwohnungsbauten v. 23. März 1917, ergänzt durch den Erlaß v. 24. Febr. 1918, der eine Sonderbauordnung für Kleinhäuser ausgibt. Herabsetzung der gesamten baupolizeilichen Forderungen für Kleinwohnungshäuser (bezüglich Mauer-, Wand-, Decken-Stärken, Dach-, Keller-, Treppen-Beschaffenheit usw.) und Herabminderung der Straßenbaukosten durch Verzicht auf überflüssige Breiten und zu teuere Festigung werden den ausführenden

[3]) Zeitschrift f. Wohnungswesen, XV. Jg. 1916/17, Heft 2, S. 25.
[4]) Kampffmeyer H., Stürzenacker: Wohnungsfürsorge und Ansiedlungstätigkeit nach dem Kriege. Karlsruhe, 1916. S. 3/4.

Gemeindebehörden angeraten, damit billige Kleinwohnungsanlagen mit mäßigen Mietzinsen geschaffen würden. In Bayern haben die Erlasse v. 10. Sept. 1916 und 13. Jan. 1917 über den Ausbau des Wohnungswesens u. a. in derselben Weise wie in Preußen und Baden auf Bauerleichterungen für Kleinwohnungsbauten und Verbilligung der Geländeaufschließungskosten durch Vereinfachung gedrängt, die bayerische Verordnung vom 9. Mai 1918 gibt das Recht der Enteignung von Gelände „für Ortsstraßen in Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern und für die Erschließung von Baugelände zur Ansiedlung der minderbemittelten Klassen und des Mittelstandes"[5]. Das Anhaltische Gesetz v. 18. Okt. 1916 mit nachfolgender Ministerialentschließung v. 21. Nov. 1917 mildert die baupolizeilichen Forderungen insbesondere für Kleinwohnungsbauten. Eine Sonderstellung nimmt der Erlaß des württembergischen Ministeriums an die Baupolizeibehörden betr. Kleinhaussiedlungen vom 18. Jan. 1918 ein, weil er vor allzu leichter und schlechter Bauausführung beim Kleinhausbau warnt, die Vereinfachungen wären wertlos, wenn sie zu einer Billigkeit führen, die mit geringerer Haltbarkeit der Bauten bezahlt werden müsse. Die neuen Staffelbauordnungen in Bremen (6. Dez. 1917) und Hamburg (31. Juli 1918) beschließen die kurze Reihe der kriegszeitlichen Baugesetzgebung.

2. Abschnitt:

Die Wohnungsproduktion unter der Wirkung des Krieges.

Wie sehr die Wohnungsproduktion während des Krieges nachgelassen hat, ist im statistischen Kapitel über den Bau- und Wohnungsmarkt dargelegt worden, hier sind nur noch die verschiedenartigen Gründe anzuführen, die das Nachlassen der Bautätigkeit veranlaßt haben. Da die gemeinnützige Bautätigkeit auch für die Kriegszeit als Sonderfall betrachtet wird, beziehen sich die Ausführungen vorwiegend nur auf die private, gewerbsmäßige Bautätigkeit, wo für beide die gleichen Verhältnisse maßgebend sind, steht die gesamte Bautätigkeit zur Untersuchung.

Die Gestaltung des Baumarktes ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren und der Art ihres Zusammenwirkens, die Wirtschaft als Ganzes, voran der Kapitalmarkt, ist ebenso entscheidend, wie die Verfassung des Baugewerbes, um nur die Grundelemente zu benennen. Das Nacheinander in der Darstellung der einzelnen

[5] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesen, Jena, 1920, S. 283.

Teilgebiete, eine methodische Notwendigkeit, darf nicht über die Gleichzeitigkeit der Vorgänge hinwegtäuschen. Die ersten Kriegswochen beherrscht eine allgemeine Unsicherheit, die auch sofort die Baulust mindert. Als die psychologischen Hemmungen überwunden sind und die Gewohnheit an den neuen Zustand durchbricht, ist die wirtschaftliche Umwälzung schon in vollem Gange. Das Kapital, soferne es nicht überhaupt zurückhält, wird in neue Bahnen gedrängt, die ihm, wie besonders die Kriegsindustrie, höhere Erträge garantieren. Wer sich mit Bauvorhaben trägt, kann viel weniger als bisher auf fremde Kapitalhilfe rechnen. Mietausfälle, Gefahr des Leerstehens von Wohnungen und beginnender Mieterschutz schrecken von Hausbau und Hausbesitz ab, nicht zuletzt weil die hypothekarischen Beleihungen auch wegen des gesteigerten Risikos immer schwerer zu erreichen sind. Dabei zieht sich nicht nur der private Geldmarkt vom Wohnungsbau zurück, auch die öffentliche Finanzierung wird durch die starke geldliche Inanspruchnahme von Reich, Staaten und Gemeinden für die Kriegsaufgaben auf ein Minimum beschränkt. Was dennoch an freiem Kapital vorhanden ist und in normalen Zeiten zu einem guten Teil dem Wohnungsbau zugute käme, wird von den Kriegsanleihen mit ihrem günstigen Zinssatz (5%) aufgezogen; bis Ende 1916 sind auf diese Weise rund 47 Milliarden Mk. gesammelt worden, durch die 9 Kriegsanleihen insgesamt 98 Milliarden Mk. „Der Geldmarkt ist im weitesten Umfange der Aufbringung des Geldbedarfes für den Krieg dienstbar gemacht"[1]. Der Rückgang im Bestand von zur Pfandbriefdeckung bestimmten Registerhypotheken stellt sich i. J. 1915 bei 37 deutschen Hypothekenbanken auf 19 Millionen Mk., 1916 bei 36 Banken auf 79 Millionen Mk., während 1914 bei 37 Instituten noch eine Zunahme von 143 Millionen Mk. zu verzeichnen war[2]. Die Steigerung des Pfandbriefumlaufes bei den 38 deutschen Hypothekenaktienbanken (für 1918 nur 37, ohne die A. G. für Boden- und Kommunalkredit in Elsaß-Lothringen), „bis 1912 mit ziemlicher Regelmäßigkeit jährlich 500 Millionen Mk."[3], wird durch den Krieg unterbrochen, der Umlauf beziffert sich:

1915	auf	11097,5	Millionen Mk.
1916	„	11070,4	„ „
1917	„	11138,8	„ „
1918	„	10996,5	„ „ [4]

Das Beleihungsgeschäft der Hypothekenbanken „beschränkte sich in der Hauptsache auf die Verlängerung fällig gewordener Darlehen"

[1/2] Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 6.
[3/4] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920, S. 401/02.

in der Form von Ausschluß der Kündbarkeit, Umwandlung in Amortisationshypotheken oder Stundung bis nach Kriegsende, der Rückstand an Hypothekenzinsen macht sich bei den fortgesetzten finanziellen Schwierigkeiten der Hausbesitzer immer mehr geltend und beträgt 1914 2,7, 1915 4,0 und 1916 4,8% des Zinsensolls[5]). Für die private Bautätigkeit kamen in Friedenszeiten als weitere Hypothekenleiher größeren Stiles noch die Sparkassen und Versicherungsanstalten in Betracht, da diese auf behördlichen Druck hin sich bei den Kriegsanleihen wesentlich zu beteiligen hatten, vermochten sie nur noch wenig Realkredit zu leisten. Die privaten Versicherungsgesellschaften haben zusammen im Jahre 1914 noch 268, 1915 nur 55 Millionen Mk. neu in Hypotheken angelegt[6]). „Neues Kapital für erste Hypotheken hat sich während des Krieges nur in sehr geringem Umfange, für nachstellige Hypotheken nur in Ausnahmefällen gefunden"[7]).

Beim Baugewerbe bewirken alle diese Umstände einen gewaltigen Ausfall an Bauaufträgen, die Fortführung der mit Kriegsausbruch plötzlich stillgelegten Bauten findet sich häufiger als Neubauten von Grund auf. Die Betriebe werden dürftig aufrechterhalten durch Unterstützungsaufträge von Staaten und Gemeinden, die aber bei zunehmender finanzieller Beanspruchung der Behörden spärlicher werden. Der Baubedarf der Kriegsindustrie und der Heeresverwaltungen, sowie ab 1916 der Wiederaufbau Ostpreußens bringen nur einen ungenügenden Ausgleich. Am Arbeitsmarkt des Baugewerbes verschwindet die in der ersten Kriegszeit aufgetretene

	Auf 100 offene Stellen treffen Arbeitsgesuche		Arbeitslosenziffer (Bauarbeiterverband)	
Monat	1915	1916	1915	1916
Jan.	364	111	13,9	3,9
April	140	95	2,8	1,5
Juli	96	65	1,3	0,5
Okt.	87	38	0,9	0,1 [8])

große Beschäftigungslosigkeit allmählich, was aber nicht auf vermehrte Arbeitsgelegenheiten zurückzuführen ist, sondern auf die zahlreichen Einberufungen von Bauarbeitern zum Kriegsdienst und die Abwanderung der Arbeitskräfte vom Baugewerbe zur besser

[5]) Reichsarbeitsblatt, XIV. Jg., 1916, Sonderbeilage zu Nr. 6, S. 4 und 14. Sonderheft, 1917, S. 7.
[6]) Nussbaum A.: Die Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredits, Tübingen, 1917, S. 13.
[7]) Reichsarbeitsblatt, XIV. Jg. 1916, Sonderbeilage zu Nr. 6, S. 4.
[8]) Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 6 und 8.

entlohnenden Kriegsindustrie. So gering die Bautätigkeit ist, macht sich im Herbst 1916 teilweise empfindlicher Mangel an Bauarbeitern geltend. Als dadurch die dringlichen Bauten der Heeresverwaltungen und Kriegswirtschaftsbehörden in Gefahr kamen, nicht aufgeführt bzw. nicht vollendet zu werden, hat das Kriegsministerium den stellv. Generalkommandos nahegelegt, die private Bautätigkeit zu untersagen, worauf hin tatsächlich vereinzelt Bauverbote erlassen wurden; diese mußten in der strengen Form auf Vorstellung der Arbeitgeberverbände im Kriegsamt wieder zurückgenommen werden. Dabei wurden „Grundsätze für die Stillegung der Bauten" aufgestellt, denen zufolge „für dringende Reparaturarbeiten, Verhinderung von Verfall usw. ungefähr 25% der z. Zt. im Baugewerbe befindlichen Arbeiterbestände den Arbeitgebern zur Verfügung bleiben"[9].

Die Kriegswirtschaft mit der hauptsächlichen und alles Andere zurückstellenden Erzeugung von Kriegsmaterial betrifft die Bautätigkeit insoferne, als Baustoffindustrie und Baustoffhandel unter erschwerten Bedingungen arbeiten. Baustoffmangel und erhöhte Baustoffpreise stellen den Wohnbau dort in Frage, wo er nicht schon durch Kapitalmangel ausgeschaltet ist. „Soweit Baustoffe überhaupt hergestellt werden konnten, kamen sie in erster Linie nicht dem Wohnungsbau zugute, sondern sie wurden für Heereszwecke oder zum Bau kriegswichtiger Anlagen verwendet"[10]; dafür sorgte die Zwangsbewirtschaftung, die sich auf die wesentlichen Baustoffe (Ziegel, Zement, Kalk) erstreckte. Zu einem nicht geringen Teil ergab sich die Notwendigkeit einer Reglementierung umso mehr, je knapper die Brennstoffe wurden; von 1917 ab wurde die Kohle rationiert, wobei allein die für kriegswichtig erklärten Betriebe bevorzugt wurden. Mit dem Fehlen des wichtigsten Hilfsstoffes waren nahezu alle Betriebe bis auf die der Rüstungsindustrie zu Einschränkungen, vielfach sogar zur Produktionsstillegung verurteilt. In ganz besonderem Maße wird davon die Ziegelindustrie betroffen; die Jahresgesamterzeugung an Ziegelsteinen sinkt von $11\frac{1}{2}$ Milliarden i. J. 1913 auf 2 Milliarden i. J. 1915[11]. Von etwa 18000 Ziegeleien haben 8000 bei Kriegsbeginn, 5500 i. J. 1915 und 900 i. J. 1916 den Betrieb eingestellt, im März 1918 sind nur mehr 360 Betriebe tätig; auf Betreiben des Kriegsamtes wird, um die Produktion wenigstens etwas zu heben, eine Anzahl der stillgelegten Betriebe zur Wiederaufnahme des Arbeitsprozesses veranlaßt, sodaß

[9] Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft 1917, S. 6 u. 8.
[10] Denkschrift zu Reichstagsdrucksache Nr. 3472, 1922. S. 3382.
[11] Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, Berlin, 1918, S. 58.

bei Kriegsende schon wieder 700 Ziegeleien im Betrieb sind[12]). Trotz der geringen Bautätigkeit fehlt es bereits 1916 an Ziegeln, die Preise ziehen als Folge der Knappheit stark an. Mit der Bekanntmachung vom 15. Jan. 1918 verfügt das Kriegsamt die Beschlagnahme und Bestandserhebung von Ziegeln, gebrannten und anderen künstlichen Mauersteinen, Dachziegeln und Drainageröhren; nur auf Grund von Freigabescheinen der Bautenprüfstelle des Kriegsamtes bzw. der Kriegsamtsstellen bei den stellvertretenden Generalkommandos durften die genannten Baustoffe bezogen bzw. verkauft werden. Die Kalkindustrie leidet unter Brennstoffmangel, hohen Brennstoffpreisen und hohen Löhnen, sodaß Preissteigerungen und Betriebseinschränkungen nicht ausbleiben; die Bewirtschaftung mit dem System der Freigabescheine geschieht „unter Mitwirkung des Kalkbundes"[13]). Die Zement-, die Beton- und Eisenbeton-, desgleichen die Holzindustrie blieben unbeeinflußt vom Rückgang der Wohnbautätigkeit, weil sie ihren Beschäftigungsgrad erhalten und sogar steigern durch den gewaltigen Bedarf zu Kriegszwecken (für Schützengräben, Behelfsbauten an Front und in Etappe, Baracken in der Heimat für Truppen und Kriegsgefangene). Speziell der starke Heeresbedarf an Zement hat eine frühzeitige Bewirtschaftung dieses Materials notwendig gemacht; die Bundesratsverordnung v. 29. Juni 1916 (RGBl. S. 633) betr. Schutzbestimmungen für Zement verbietet die Eröffnung neuer und die Vergrößerung bestehender Betriebe der Zementproduktion. Mit der eingerichteten Reichsstelle für Zement wird die Organisation der Zementindustrie eingeleitet; aus den regionalen Zementverbänden entsteht der deutsche Zementbund. „Die am wenigsten wirtschaftlich arbeitenden Werke, etwa 25—30 von insgesamt etwa 130—140, werden stillgelegt"[14]), der Handel mit Zement wird gleichfalls mittels Freigabescheinen eingeschränkt. Mit Bundesratsbekanntmachung vom 25. Jan. 1917 werden Höchstpreise, festzusetzen von der Reichsstelle für Zement, eingeführt. Die Materialverknappung hat schon im ersten Teil des Krieges eine wesentliche Steigerung der Baustoffpreise hervorgerufen. Die Berliner Materialienpreise z. B. erhöhen sich wie folgt[15]):

	Hintermauer-Ziegel	Klinker	Maschinen-Dachziegel	Kalksandstein	Putzgips
Februar 1915	100	100	100	100	100
Dezember „	118,6	113,1	113,6	116,2	121,8
April 1916	134,9	118,0	122,7	132,4	139,9
Dezember „	172,1	168,9	151,5	.	.

[12]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/1918, S. 264.
[13]) wie 10, S. 3424.
[14]) Denkschrift über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- u. Siedlungswesen seit 1914, zu Reichstagsdrucksache Nr. 3472, 1922. S. 3423.
[15]) aus: Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 7.

Die Preiserhöhungen bei den Baustoffen nehmen zufolge der allgemeinen Teuerung, die auch die Löhne der Bauarbeiter in die Höhe treibt — bei Kriegsende das Doppelte bis Dreifache gegen Friedensstand — weiter zu. Die Preise für Ziegel stellen sich 1918 im Vergleich zu 1914 auf das Doppelte, für Holz auf das Dreifache[16]; bei Zement hat die erwähnte reichsgesetzliche Regelung den Preis niedrig gehalten. Die Baukosten als Ganzes betragen „bei Beginn des Jahres 1918 etwa das Dreifache des Preises von 1914, bei Beginn des Jahres 1919 das Sechsfache"[17]. Der Wohnhausbau bliebe darnach nur rentabel, wenn entsprechend erhöhte Mietpreise durchzusetzen wären. Solange ein beträchtlicher Leerwohnungsvorrat besteht, wie es bis 1916 überall der Fall war, muß der Versuch, teuerere Wohnungen in Neubauten besetzen zu lassen, scheitern, wenn nicht auch die Hausbesitzer der alten Häuser auf Grund der Teuerung die Mietpreise hinaufsetzen, wozu sie umso weniger zu bewegen sind, als sie bei dem leicht möglichen Wohnungswechsel mit unvermieteten Wohnungen zu rechnen haben. Der Wohnungsbau wird so nach wirtschaftlichen Erwägungen unmöglich; dies bessert sich etwas, als 1917/18 die Wohnungsknappheit allgemein zu werden beginnt und die Hausbesitzer die Mietpreise im Verhältnis der gestiegenen Baukosten umso mehr erhöhen, je geringer in der betreffenden Gemeinde das Wohnungsangebot ist. Kapitalmangel, Risiko und Schwierigkeit der Baustoffbeschaffung halten aber trotzdem vom Neubau ab. Die Wohnungsproduktion sinkt weiter, sie wird aber vollends unmöglich, als die Mieterschutzgesetzgebung die Mietpreissteigerung ausschließt; keinem wirtschaftlich Denkenden kann zugemutet werden, Wohnungen zu errichten, die doppelt bis dreifach so teuer als im Frieden zu stehen kommen, für die er aber nur wenig über Friedensmiete erhalten kann. So hat die Mieterschutzgesetzgebung an der verminderten Wohnungsproduktion einen wesentlichen Anteil; dazu darf der Hinweis nicht unterbleiben, daß man nicht allein den Gedanken des Schutzes und der Beruhigung der Mieter im Auge, sondern eine allgemeine volkswirtschaftliche Erwägung berücksichtigt hatte, die dann jedoch auf die unvorhersehbare wirtschaftliche und politische Lage Deutschlands nach dem Kriege nicht zutraf. Man nahm an, daß die Preise aller Waren nach Kriegsschluß ganz oder doch sehr annähernd auf den Vorkriegsstand zurückgehen würden; da aber die Mietpreise die Tendenz innehätten, die einmal erreichte Höhe

[16] wie 14, S. 3383.

[17] Denkschrift zur Reichstagsdrucksache Nr. 3472, 1922, S. 3384.

zu halten, so würde dem Hausbesitzerstand auf Kosten der Gesamtheit eine höhere Rente zuwachsen, was vom sozialpolitischen Standpunkt aus zu verhindern war. Wenn die Baukostenpreise wieder fallen, ist „die Frage, ob auch die Mieten wirklich auf dieses Niveau sinken würden; denn die gestiegenen Grundpreise würden nachwirken und wenn nicht ein übergroßer Vorrat entstünde, so ist keineswegs sicher, ob das an sich mögliche Maß der Senkung erreicht würde“ [18]). Die Theorie vom Beharrungsvermögen der Wohnungsmietpreise, wenn auch Erfahrungen der Praxis für sie zeugen, blieb nicht unbestritten; aber auch im anderen Falle, Rückgang der Mietpreise gemäß der abflauenden Teuerung, ergibt sich die Schwierigkeit, daß die Neubauhäuser aus der Periode höherer Baukosten nicht rentieren. „Diese auf der Unsicherheit der künftigen Preisgestaltung beruhenden Lage“ [19]), die Ungewißheit über die Rentabilität des Grund- und Hausbesitzes ist ein ausschlaggebender Faktor für die mangelnde Baulust. Unter solch erschwerenden Umständen wagt nur eine kleine Schar von Bauunternehmern zu bauen; aber auch diese wird schließlich immer mehr am Bauvorhaben gehindert. Damit der geringe Baustoffvorrat nicht verschleudert wird, erlassen die Militärbehörden allseits Vorschriften, die letzten Endes auf ein Bauverbot hinauslaufen. So bestimmt z. B. der Oberbefehlshaber in den Marken, daß Neu-, Erweiterungs- und Umbauten vom 15. Juni 1917 an „nur mit Genehmigung der Kriegsamtsstelle in Angriff genommen werden dürfen“ [20]); auch die Fortführung bereits begonnener Bauten müsse genehmigt sein. Nach der Bekanntmachung der stellvertretenden Generalkommandos d. I., II. u. III. ⟨bayer.⟩ stellvertr. A.-K. betr. „Beschränkung der Bautätigkeit und Meldepflicht für Bauten“ vom 1. Juni 1917 ist „die Fortführung oder Neuausfertigung von Bauten aller Art ohne Genehmigung verboten“; dabei wird gleich von vorneherein erklärt, daß „nur in den dringendsten Fällen“ die Genehmigung erfolgen wird [21]).

Alle diese Umstände erregten erst öffentliche Besorgnis, als auf den Wohnungsmärkten der deutschen Städte hochgradiger Wohnungsmangel eingetreten war. Man hatte den Wohnungsüberfluß der beiden ersten Kriegsjahre zu sehr für einen wirklichen gehalten, statt früh genug das notwendige Bauprogramm zu entwerfen und seine unmittelbare Verwirklichung in die Wege zu leiten. Die

[18]) Schriften zur Wohnungsfrage, Heft 1: Kutzer, Reichszuschuß und Mietzinsregelung, Karlsruhe, 1918/19, S. 9.
[19]) wie 17, S. 3402.
[20]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jg. 1916/17, 17. Heft, S. 239.
[21]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, Nr. 12, S. 317.

Schwierigkeit der Berechnung in so unsicheren Zeitläuften zugegeben, hat man an einen für Deutschland glücklichen Kriegsausgang, der aller wirtschaftlichen Sorgen entheben würde und mit Leichtigkeit die Lücken im Wohnungswesen auffüllen ließe, noch unerschütterlich geglaubt, als die Aussichten auf einen „Siegfrieden" nicht mehr bestanden haben — ein Thema von so eminenter Problematik, das hier nur gestreift sei, schon weil es in das Fach der reinen Politik viel mehr einschlägt als in jenes der Wirtschaftspolitik.

Im Rahmen der Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, der Vorbereitung für Demobilmachung und Umstellung auf Friedensverhältnisse wurde die Baustoffbewirtschaftung etwas gelockert. Der Erlaß des Kriegsamtes vom 15. März 1918 weist die Kriegsamtstellen an, „durch geeignete Maßnahmen der schon vorhandenen oder mit Bestimmtheit zu erwartenden Wohnungsnot vorzubeugen"[22]), soweit die Verhältnisse erlauben, sollen die notwendigen Baustoffe, besonders für Umbauten, Ausbauten, Baracken- und Leichtbauten, eventuell auch für Normalhäuser, freigegeben werden, auch sollen die Militärbehörden durch Befreiung von Bauarbeitern an der Belebung der Wohnbautätigkeit teilnehmen. Mit einer weniger strengen Bewirtschaftung von Anfang an hätte man das Uebel der Wohnungsnot verhindern können, mit einer nachträglichen Lockerung, die dazu mehr Absicht als Tatsache blieb, vermochte man es nicht mehr. Auch die staatlichen Maßnahmen, die den Wohnungsbau mit Kapitalhilfe „ankurbeln" wollen, kamen viel zu spät. Es handelt sich dabei um die mit der Bundesratsverordnung v. 31. Okt. 1918 (Zentralblatt f. d. Deutsche Reich, s. 1160) verfügte Gewährung von Baukostenzuschüssen aus öffentlichen Mitteln; nur noch die gesetzliche Grundlage fällt in die letzte Kriegszeit, die praktische Auswirkung ist Nachkriegsangelenheit. Der Bestimmung gemäß sollten die Zuschüsse gewährt werden „nur während des Krieges und in der ersten Uebergangszeit nach dem Kriege, solange ein Anreiz für das private Unternehmertum zur Herstellung von Neubauten auf privatwirtschaftlicher Grundlage fehlt und eine dringende Wohnungsnot das unbedingte und dauernde, alsbald zu befriedigende Bedürfnis nach Beschaffung von Wohngelegenheiten außer jedem Zweifel stellt". Die Baukostenüberteuerung soll mit Zuschüssen ausgeglichen werden nur „für die Schaffung von Wohnungen, die nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung den ortsüblichen Bedürfnissen der minderbemittelten Bevölkerung, auch des Mittelstandes, insbesonders denjenigen kinderreicher Familien dieser Bevölkerungskreise entsprechen". Nur der Bauaufwand über den

[22]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg., 1917/18, Heft 14, S. 151.

rentierlichen Teil der Baukosten, d. i. der durch Mieteinnahmen zu deckende Teil, wird von den öffentlichen Körperschaften übernommen. „Der zu ersetzende Teil des Bauaufwandes ist je nach den Bestimmungen der Landeszentralbehörde zu berechnen: a) entweder nach dem Unterschied zwischen dem tatsächlichen Herstellungspreis und dem Bauaufwand für einen Neubau gleicher Art und Beschaffenheit nach Eintritt dauernder Verhältnisse oder b) nach dem Unterschied zwischen dem tatsächlichen Herstellungspreis und dem dauernden Ertragswerte, der sich durch Kapitalisierung der für gleichartige Wohnungen in der betr. Gemeinde voraussichtlich zu erzielenden Mietpreise ergibt". Im „Herstellungspreis" sind vereinigt die Grunderwerbskosten, die Baukosten und die Anliegerleistungen; bei den Grunderwerbskosten müssen Vorkriegswerte eingesetzt werden. An den Baukostenzuschüssen sind zur einen Hälfte das Reich, zur anderen Hälfte Bundesstaaten und Gemeinden beteiligt; „Arbeitgeber, deren Arbeitern und Angestellten die Wohnungen voraussichtlich zugutekommen werden, sind an der Aufbringung des Anteils der Gemeinden angemessen zu beteiligen". Sollte der Zweck dieser Maßnahmen nicht von vorneherein fraglich werden, so mußte in Anbetracht des allgemeinen Wohnungsmangels der Kreis der Begünstigten so weit wie möglich gezogen werden. Die Baukostenzuschüsse können „an Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen und private Bauunternehmer gewährt werden, soferne die Bauherren bereit sind, die an die Gewährung der Zuschüsse zu knüpfenden Bedingungen für sich und ihre Rechtsnachfolger zu übernehmen und durch grundbuchliche Eintragungen sicherzustellen". Den mit Zuschüssen bedachten Bauherren wird die 10 Jahre laufende Verpflichtung auferlegt, die Mietpreise der Gemeinde zur Genehmigung zu bringen, die Grundstücke und Gebäude nicht ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken zu benützen und kinderreiche Familien, Familien von Kriegsteilnehmern, Kriegsbeschädigten und Kriegsgefallenen bei Wohnungsvermietungen zu bevorzugen. Im Uebertretungsfalle sind die Zuschüsse zurückzuzahlen; die freiwillige Rückzahlung kann erfolgen, wenn eine Lösung von den auferlegten Bedingungen erreicht werden will. Den Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden obliegt die Durchführung des Verfahrens und die volle Auszahlung der Baukostenzuschüsse, da die Reichsanteile den Gemeinden zufließen. Nach „Prüfung der Bauvorhaben in technischer und wirtschaftlicher Beziehung" haben die Gemeinden die Anträge den Landeszentralbehörden zum Bescheid zuzuleiten. Für die Gewährung von Baukostenzuschüssen zur Errichtung von Behelfsbauten und Notwohnungen gelten besondere Bestimmungen und abweichende Berechnungsmethoden.

Als Behelfsbauten ‹Holzhäuser, Baracken und dgl.› gelten „Bauwerke, die nach der Art ihres technischen Aufbaues und der Natur der verwendeten Baustoffe auf eine geringere als für die Wohngebäude im allgemeinen übliche Lebensdauer berechnet sind". Notwohnungen sind Wohngelegenheiten, die in „an und für sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeigneten", aber baupolizeilich bisher verbotenen Räumen, meist erst nach Ausbau, Umbau oder Instandsetzung, eingerichtet werden; hierunter fallen z. B. Dachwohnungen, Kellerwohnungen, Wohnungen in mehr oder weniger umgestalteten Läden, Wirtschaften, Werkstätten usw. Es sollen für diese Wohnungen mit dem dehnbaren Begriff „grundsätzlich" nur die baupolizeilichen Bestimmungen über Wohndichtigkeit, Standfestigkeit und Feuersicherheit gemildert werden, nicht aber alle anderen ‹z. B. über Feuchtigkeitsschutz, Lüftung, Lichtzufuhr, Abgeschlossenheit›. Reichszuschuß erhalten solche Bauten und Wohnungen, für die „in gesundheitlicher und wohnungsfürsorglicher Hinsicht" eine fünfjährige Benutzungsdauer garantiert ist. Die Bekanntmachung sieht als Reichsanteil für die gesamte Baukostenüberteuerung 500 Millionen Mk. vor. Als erste Rate waren 100 Millionen Mk. bestimmt, die jedoch nicht mehr während des Krieges zur Vergebung kamen; auf Anregung des preußischen Staatskommissars für das Wohnungswesen wurde dann dieser Betrag vom Rate der Volksbeauftragten angewiesen. Die von den Baukostenzuschüssen erhoffte Wirkung, eine kräftige Sanierung des Wohnungswesens, trat nicht ein; einmal war die ganze Aktion zeitlich verspätet, zum anderen hat der für Deutschland unglückliche Kriegsausgang mitsamt den widrigen Verhältnissen der Nachkriegszeit die Volkswirtschaft in ungeahnte Schwierigkeiten gestürzt, sodaß der Aufbau des Wohnungswesens nicht nur unmöglich wird, sondern auch ein rasches Absinken in geradezu chaotische Zustände unaufhaltsam ist.

3. Abschnitt:

Die gemeinnützige Bautätigkeit und ihre Förderung während des Krieges.

Die gemeinnützige, von Reich, Bundesstaaten, Gemeinden, Arbeitgebern und Bauvereinigungen ausgeübte Bautätigkeit ist während des Krieges nicht minder großen Veränderungen und Beschränkungen unterworfen als die private, gewerbsmäßige.

Reich und Bundesstaaten sind als Unternehmer von Wohnungsbauten weder für die Allgemeinheit noch für ihre Bediensteten

hervorgetreten. Zuerst entfiel bei dem anschwellenden Leerwohnungsvorrat die Notwendigkeit zu ergänzender Bautätigkeit, später, als die Dringlichkeit vorhanden war, verhinderte die restlose Verwendung aller verfügbaren Kapitalien für Kriegszwecke, eine spürbare Finanzierung des Wohnungsbaues. Dagegen wurden viele Bauaufträge, nicht auf Wohnhäuser, sondern auf Amtsgebäude im weitesten Sinne als jede Art von Bauwerk, die von Behörden, besonders von den Heeres- und Marineverwaltungen, mit ihrem durch die Kriegsaufgaben umfangreich gewordenen Apparat benötigt werden, von Reich und Staaten vergeben. Den Gemeinden, durch die allgemeine Kriegsfürsorge so sehr beansprucht, fehlen erst recht die Mittel für den Wohnungsbau, sei es für die eigenen Arbeitnehmer oder für die Allgemeinheit. In den allerschlimmsten Fällen, als schon Obdachlosigkeit auftrat, haben sich gegen Kriegsende mehrere Städte entschließen müssen, Baracken und dergleichen Notwohnungen zu schaffen.

Wohnbau der Behörden:

	1917		1918	
	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen
Buer	.	.	5	10
Coblenz	1	.	.	.
Danzig	1	4	.	.
Dortmund	1	2	.	.
Frankfurt a/M.	12	98	.	.
Kiel	1	28	1	25
Osnabrück	.	.	1	2
Stuttgart	.	.	3	3

(1917: 1. mit 4., 1918: 1. mit 3. Vierteljahr).

Wie vereinzelt und wie geringfügig der direkte Wohnungsbau der Behörden war, beweist die auf Grund der Vierteljahrsausweise des Reichsarbeitsblattes (Jg. 1917 u. 1918) über die Bautätigkeit in den deutschen Städten zusammengestellte Tabelle.

Der Krieg hat auch den Wohnungsbau der privaten Arbeitgeber, vor dem Krieg ein wesentlicher Faktor im Wohnungswesen, eingeschränkt.

Teils haben die Einberufungen Werkswohnungen freigemacht, teils ist wegen Geschäftsrückganges und Unsicherheit der wirtschaftlichen Lage überhaupt der Anlaß, Werkswohnungen zu errichten, entfallen. Nur die vielbeschäftigte Kriegsindustrie mußte für ihre starken Belegschaften Wohngelegenheiten schaffen. Beim Wohnungsbau, wie er in der beifolgenden Zusammenstellung (ebenfalls zufolge

der Vierteljahrsberichte des Reichsarbeitsblattes 1917 und 1918) zahlenmäßig belegt wird, sind fast durchwegs kriegsindustrielle Werke die Bauherren. In Essen, dem Hauptsitz der Rüstungsindustrie, war der Wohnungsbau, dank der wohnungsfürsorglichen Einstellung der Firma Krupp in Verfolg der lang gepflegten Tradition, am bedeutendsten. Am 1. Juli 1914 besaßen die Krupp-Werke 6526 Werkswohnungen, in 3 Kriegsjahren, bis 30. Juni 1917, kamen 2928 Wohnungen, davon 1892 durch Neubau, die restlichen durch Ankauf, hinzu, den Bestand auf 8770 erhöhend, weil 684 Wohnungen abgebrochen oder zu Fabrikzwecken verwendet wurden[1]).

Wohnbau der nichtbehördlichen Arbeitgeber:

	1917		1918	
	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen
Buer	4	8	1	2
Dortmund	10	20	23	29
Duisburg	1	2	.	.
Essen	79	285	48	167
Fürth	.	.	.	11
Kiel	1	15	18	90
Mainz	10	.	.	.
Nürnberg	1	1	.	.
Stiftung: Essen	70	107	.	.

(1917: 1. mit 4., 1918: 1. mit 3. Vierteljahr).

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen stellten vor dem Kriege den Hauptteil der gemeinnützigen Bautätigkeit, während des Krieges bestreiten sie diese so gut wie ausschließlich. Die Einflüsse des Krieges auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bauvereinigungen sprechen aus den Geschäftsberichten und Erhebungen der einzelnen Vereinigungen und ihrer Verbände; dabei stehen die Baugenossenschaften im Vordergrund, was ihrem Gewicht innerhalb der gemeinützigen Bauvereinigungen entspricht und seinen Grund darin hat, daß die Organisation der Baugenossenschaften das System der Publikation besonders stark betont. Die Baugenossenschaften werden gleich den privaten Hausbesitzern von Mietausfällen durch Zahlungsschwierigkeiten der Mitglieder und Leerstehen von Wohnungen betroffen. Auf der 9. Konferenz von Vertretern der deutschen Baugenossenschaftsverbände am 23. Jan. 1915 wird z. B. berichtet, daß bei 122 von den 220 bestehenden Vereinen des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften Ende Dezember 1914 etwa 157000 Mk. 4% -

[1]) Westfälisches Wohnungsblatt, 7. Jg. 1917, S. 184.

des Mietesolls Mietrückstände angefallen sind, der Satz wird teilweise bedenklich (bis über 20%) überschritten[2]). Für 1. Oktober 1915 liegt das Material von 141 Baugenossenschaften vor, insgesamt stehen bei diesen 412 (Ende 1913: 102, Ende 1914: 121) Wohnungen leer, die Mietrückstände belaufen sich auf 187247 Mk., die Mietverluste auf 168130 Mk.[3]). Viele Baugenossenschaften gewähren Stundungen und Mietnachlässe, besonders wenn es sich um Familien von Kriegsdienstleistenden handelt. „Von 116 berichtenden Baugenossenschaften erhielten 56 Mietbeihilfen"[4]). Des weiteren sind verminderte Einnahmen entstanden durch Beitragsrückstände, teilweise auch durch Mitgliedschaftskündigungen, Kriegsfürsorge, Mietbeihilfen, vor allem aber die guten Verdienste der in der Heimat verbliebenen Arbeiter der Kriegsindustrie haben einen gewissen Ausgleich geschaffen. Im übrigen unterscheiden sich die Verhältnisse bei den einzelnen Bauvereinigungen je nach der Zusammensetzung der Mitgliederschaft. Beamtengenossenschaften und Vereinigungen, die wenig Kriegsteilnehmer und viel Verdiener, besonders in der Kriegsindustrie, unter ihren Mitgliedern haben, leiden weniger unter der Ungunst der Kriegsverhältnisse als solche, für die in dieser Hinsicht die entgegengesetzten Umstände maßgebend sind. Im Revisionsverband der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine haben 52 von den 67 Genossenschaften über den Einfluß des Krieges Bericht erstattet, 24 haben überhaupt keine Nachteile beobachtet, weitere 13 nur unerhebliche und nur bei 10 „sind die Schädigungen erheblicher"[5]). Im Verband badischer Baugenossenschaften sind Mietausfälle, Leerwohnungen und Nichteinzahlung von Geschäftsanteilen sehr wenig vorgekommen, dagegen klagen z. B. die sächsischen Bauvereinigungen über empfindliche Mietrückstände. Beim Verband westfälischer Baugenossenschaften haben 47 von den 135 Bauvereinigungen mehr oder minder hohe Rückstände an Geschäftsanteilen. Diese Uneinheitlichkeit kommt auch in den Urteilen über die Stärke des Einflusses des Krieges auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen zum Ausdruck. „Die Baugenossenschaften haben die wirtschaftlichen Folgen des Krieges bislang ohne ernste Schädigungen überstanden"[6]), so heißt es in der Entschließung der Vertreter der deutschen Baugenossenschaftsverbände auf jener 9. Konferenz. Ein etwas anderer Ton klingt aus

[2]) Zeitschrift f. Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, Nr. 10, S. 139.
[3]) Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, III. Die deutschen Baugenossenschaften 1915, S. 79.
[4]) wie 3.
[5]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/1915, Nr. 7, S. 85.
[6]) Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft 1917, S. 79.

den Ausführungen Altenrath's bei gleicher Gelegenheit: „Infolge des Krieges ist die wirtschaftliche Kraft der Baugenossenschaften doch in mancher Hinsicht beeinträchtigt", durch Rückgang oder doch nicht fortgesetzte Steigerung der Spareinlagen, Verringerung des Mitgliederzuwachses, Ausfall von Geschäftsanteilszahlungen, wozu noch die Verluste durch Mietstundung, Mieterlaß und Mietausfälle bei leerstehenden Wohnungen kommen und aus den Worten Vormbrock's, dem Berichterstatter des Verbandes westfälischer Baugenossenschaften: „Der Krieg hat große Gefahren für die Ertragswirtschaft der Bauvereine mit sich gebracht" [7]. Die finanziellen Schwierigkeiten, in die mehrere Bauvereinigungen gerieten, wurden erleichtert durch das Entgegenkommen der Geldgeber, die ja zumeist öffentliche Institute waren und „wie namentlich die Landesversicherungsanstalten, die Tilgungsraten herabzusetzen oder stundeten" [8]. Verschiedentlich sind Bauvereinigungen auch verwaltungsmäßig betroffen worden, wenn Vorstände und Geschäftsführer einberufen wurden und die Einarbeiten von Ersatzleuten, die dann oft bald das gleiche Schicksal traf, Reibungen mit sich brachte. Im übrigen hat die Baugenossenschaftsbewegung den von verschiedenen Seiten aus Kriegsanlaß befürchteten Rückgang nicht erfahren, wie aus nachfolgenden Zahlen ersichtlich wird.

Die deutschen Baugenossenschaften: [9]

am:	Bestand Zahl:	Vom 1. 8. bis 31. 7.	erfolgten: Neugründungen	Auflösungen	Konkurse
1. 8. 1914	1402	1914/15	16	17	3
1. 8. 1915	1398	1915/16	13	7	1
1. 8. 1916	1403	.	.	.	.

Auffallend gering ist nach allen Berichten der Rückgang an Mitgliedern, den die Baugenossenschaften erfahren haben, wiederum ein Zeichen des starken Gemeinschaftsgefühles, durch welches das Ganze zusammengehalten wird" [10]. Große Erschütterungen hatte man für diejenigen Bauvereinigungen, die einen Sparkassenbetrieb angegliedert hatten, befürchtet. Die Vorgänge verliefen hier genau wie bei den allgemeinen Sparkassen; zu Beginn des Krieges erfolgte ein heftiger Ansturm auf die Einlagegelder, der aber sehr rasch nachließ, als die Gewöhnung an den Kriegszustand eingetreten und das Vertrauen in die Geld- und Kreditinstitute besonders durch

[7] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg., 1914/15, S. 113.
[8] wie 6, S. 79.
[9] Reichsarbeitsblatt, 14. Sonderheft, 1917, S. 68.
[10] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918, Albrecht H.: Die gemeinnützige Produktion, S. 295.

die schnellen ersten deutschen Kriegserfolge befestigt war. Die 69 Baugenossenschaften des Albrecht'schen Verbandes (Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften), „bei denen der Sparkassenbetrieb relativ die größte Verbreitung gefunden hat", melden für Anfang 1914 6880000 Mk. Spareinlagen; diese erhöhen sich bis Ende Juni um 340000 Mk., im Juli um 80000 Mk., von da ab überwiegen die Abhebungen die Einzahlungen, im August um 140000, im September um 38000, im Oktober nur noch um 26000 und im November bloß noch um 5000 Mk.[11]).

Die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist ebenso wie beim privaten Baugewerbe eingeschränkt. Die meisten Bauvereinigungen haben sofort mit Kriegsbeginn die Bautätigkeit, oft selbst bei begonnenen Bauten, eingestellt und ihre Bauvorhaben zurückgezogen. Die vollkommene Unsicherheit der wirtschaftlichen Verhältnisse bei den Mitgliedern wie bei den Geldgebern und die Fragwürdigkeit des gegenwärtigen und zukünftigen Wohnungsbedarfes ließen gar keine andere Wahl. Zu einer wesentlichen Bautätigkeit kommt es dann während des ganzen Krieges nicht mehr. Anfänglich wird die Zurückhaltung durch das bekannte Nachlassen der Wohnungsnachfrage auch bei den Bauvereinigungen verursacht. Wo dennoch Bedarf vorliegt, allgemein wieder ab 1916, fehlt es am Eigenkapital der von Mietnachlässen und Mietausfällen betroffenen Bauvereinigungen und am Fremdkapital, da die öffentlichen Kreditinstitute und Körperschaften, der private Geldmarkt kam auch während des Krieges für die gemeinnützige Bautätigkeit so gut wie nicht in Frage, ihre Mittel in der Hauptsache für dringendere Kriegszwecke bereitstellen mußten. „Die Einrichtungen des organisierten Geldmarktes wie Hypothekenbanken, Sparkassen, private Versicherungsanstalten, Pfandbriefämter, kommunale Hypothekenanstalten, auch die Berufsgenossenschaften, Krankenkassen und Berufsvereinigungen, lassen die Baugenossenschaften teils ganz im Stiche, teils sind die Bedingungen so erschwerende, daß dabei von einer wirklich wirksamen Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit kaum die Rede sein kann"[12]). Außer dem Kapitalmangel unterbindet auch der Mangel an Baustoffen und Bauarbeitern die Bautätigkeit; in gleicher Richtung wirkt die Verteuerung des Kapitals, der Baumaterialien und der Bauarbeitslöhne. Die durch die Mieterschutzgesetzgebung verhinderte Angleichung der Mietpreise an die erhöhten Baukosten versagt die Rentabilität, der auch die Bauvereinigungen nicht entraten

[11]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, S. 174/175.
[12]) Albrecht H.: Die Baugenossenschaften u. der Krieg, Berlin, 1915, S. 24/25.

können. Aus alledem haben „eine nennenswerte Bautätigkeit die gemeinnützigen Vereinigungen während der Kriegszeit ebensowenig entfalten können, wie diese dem privaten Baugewerbe mit Bezug auf den Wohnungsbau möglich gewesen ist“[13]. Ueber die Bautätigkeit der Baugenossenschaften während des Krieges, bis 1917, unterrichtet das Ergebnis einer Umfrage bei sämtlichen Revisionsverbänden der Baugenossenschaften. Von den 12 Verbänden haben 8 mit insgesamt 809 berichtenden Vereinigungen Angaben gemacht, es sind dies:

I. Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften: 181 berichtende Vereine,
II. Allgemeiner Verband der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften: 145 berichtende Vereine,
III. Verband rheinischer Baugenossenschaften: 137 berichtende Vereine,
IV. Verband westfälischer Baugenossenschaften: 131 berichtende Vereine,
V. Verband der gemeinnützigen Baugenossenschaften im Kgr. Sachsen: 102 berichtende Vereine,
VI. Revisionsverband der Baugenossenschaften deutscher Beamtenvereine: 59 berichtende Vereine,
VII. Verband ost- und westpreußischer Baugenossenschaften: 27 berichtende Vereine,
VIII. Ernst-Ludwig-Verein, Hessischer Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen: 26 berichtende Vereine[14].

Verband	Nicht gebaut:		Begonnene Bauten fertiggestellt:		Gebaut		Zu bauen angefangen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
I	147	81,2	12	6,6	21	11,6	3	1,7
II	101	69,7	9	6,2	31	21,4	4	2,7
III	111	80,3	7	5,2	15	10,9	5	3,6
IV	100	76,3	13	9,9	17	12,9	2	1,5
V	79	77,5	7	6,9	16	15,6	—	—
VI	45	76,2	7	11,8	9	16,0	9	16,0
VII	21	77,7	2	7,4	4	14,8	—	—
VIII	22	84,6	1	3,8	3	11,6	—	—[14]

[13] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918, Albrecht H.: Die gemeinnützige Produktion. S. 295.

[14] Zeitschrift für Wohnungswesen, XV. Jg., 1916/17, Heft 21: Albrecht G: Erhebung über den Kleinwohnungsmarkt während des Krieges und nach Friedensschluß und die Vorbereitungen zur Vermeidung einer Kleinwohnungsnot seitens der Baugenossenschaften. S. 273 ff.

Die Bauvereinigungen berichten „in der weitaus größten Mehrzahl über ein völliges Stilliegen der Bautätigkeit“[15]), durchschnittlich haben 14% der Vereinigungen gebaut, dagegen über 75% nicht gebaut. Bei dem immer stärker werdenden Wohnungsmangel liegt es an den gemeinnützigen Bauvereinigungen, mit großen Bauleistungen den Ausfall der privaten Bautätigkeit wettzumachen, doch vermögen sie die Probe ihrer Leistungsfähigkeit in diesem entscheidenden Zeitpunkt nicht anzutreten; Kapitalmangel bzw. die Unmöglichkeit, reichlichen Kredit von öffentlichen Körperschaften, auf den sie in so hohem Maße angewiesen sind, zu erlangen, in zweiter Linie Baustoffnot und Baubeschränkungen, sind die wesentlichen Gründe der Untätigkeit. So tragen auch die Bauvereinigungen dazu bei, den Wohnungsmangel immer stärker werden zu lassen. Was 1917 und 1918 von dieser Seite gebaut wurde, bedeutet, gemessen am Wohnungsbedarf, verschwindend wenig.

Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen:

	1917			1918		
	Wohnhäuser	Wohnung. insgesamt	Klein-W' (1–4 R.)	Wohnhäuser	Wohnung. insgesamt	Klein-W' (1–4 R.)
Aachen	3	3	–	.	.	.
Braunschweig	2	17	17	1	8	8
Bremen	3	6	6	.	.	.
Cassel	10	53	30	1	8	.
Cöln	31	31	12	41	71	30
Essen	.	.	.	3	6	6
Halle	19	59	52	.	.	.
Hannover	1	13	13	2	12	8
Kiel	14	14	10	.	.	.
Königsberg	5	40	32	.	.	.
Lübeck	.	.	.	6	12	12
Magdeburg	2	28	28	.	.	.
Nürnberg	1	1	1	.	.	.
Osnabrück	1	1	1	14	21	7

(1917: 1. mit 4., 1918: 1. mit 3. Vierteljahr)
(zusammengestellt nach Vierteljahrsberichten des Reichsarbeitsblattes über die Bautätigkeit in deutschen Städten, Jg. 1917 und 1918).

Die Erhebung bei den Genossenschaftsverbänden bezog sich außer auf die Bautätigkeit auch auf den Kleinwohnungsmarkt in seiner kriegszeitlichen und seiner nach Friedensschluß zu erwartenden

[15]) wie 14.

Gestaltung an den Orten des Sitzes von Baugenossenschaften und auf die Art, wie die einzelnen Bauvereine für große Bauaufgaben gerüstet sind; dabei ist zu berücksichtigen, daß die Erhebung in die erste Hälfte des Jahres 1917 fällt und bis Kriegsende mitunter wesentliche Verschlechterungen eingetreten sind. 35—40% der Baugenossenschaften melden einen im Zeitpunkt der Erhebung schon vorhandenen Mangel an Kleinwohnungen; es ergibt sich, „daß die Zahl der Baugenossenschaften, die über einen Mangel an Kleinwohnungen schon jetzt berichten, relativ mit steigender Ortsgrößenklasse zunimmt, wie umgekehrt die Zahl derjenigen, die berichten, daß ein Mangel nicht besteht, fällt". Einen Kleinwohnungsmangel nach dem Kriege erwarten im Durchschnitt etwa 60% der berichtenden Baugenossenschaften, etwas mehr als 25% verneinen ihn. Voraussichtlicher Wohnungsmangel wird begründet mit Demobilmachung und Wiedereinrichtung aufgelöster Haushalte, mit zunehmender Heiratsziffer, mit Verteuerung der Lebenshaltung, die bei der auf die Dauer kaum zu vermeidenden Mietpreissteigerung zu einer allgemeinen Abwanderung von größeren in kleinere Wohnungen drängen wird. Diejenigen Baugenossenschaften, die die Frage mit „unbestimmt" beantworten, begründen ihre Meinung damit, „daß erst der Ausfall des Friedensschlusses und die Entwicklung der Industrie darüber entscheiden würde, wie sich der Kleinwohnungsmangel nach dem Kriege gestalten wird". Von den Baugenossenschaften in den Großstädten erwarten über 90% einen Kleinwohnungsmangel nach Friedensschluß. Die Möglichkeit einer raschen und intensiven Wiederaufnahme der Bautätigkeit ist nur bei einem Teil der Baugenossenschaften gegeben; 46% besitzen Bauland an fertigen Straßen, 37% an unfertigen Straßen, dagegen trifft für 35% weder das eine noch das andere zu. Landerwerbsmöglichkeit, sei es aus privater Hand oder von öffentlichen Stellen, besteht fast überall, nur 24 von den hierüber berichtenden Bauvereinigungen sind dieser Chance benommen. Geringe Aussichten für eine umfangreiche Bautätigkeit lassen die Ergebnisse der Frage nach dem vorhandenen oder verfügbaren Baukapital erwarten. Nur 32% der Bauvereine verfügen über Eigenkapital, „über die für den nicht auf dem Wege der hypothekarischen Beleihung zu deckenden Anteil der Kosten erforderlichen Summen"; darunter sind die bedeutendsten, auch sonst für „die Aufgaben nach dem Kriege gut vorbereiteten Baugenossenschaften" (es verfügen z. B. der Berliner Spar- und Bau-Verein über 1,5, die Berliner Baugenossenschaft über 0,5, die Braunschweiger Baugenossenschaft über 0,45, der Bauverein zur Beschaffung preiswerter Wohnungen Leipzig über 0,4 Millionen Mk. eigene Mittel).

Die Möglichkeit der Beschaffung von Hypotheken, besonders von 2. Hypotheken, wird überwiegend verneint. „Die Geldfrage wird somit geradezu zu dem dringendsten Problem für die Tätigkeit der Baugenossenschaften nach dem Kriege" — sie ist es ebenso schon während des Krieges[16]).

Die Wohnungsproduktion der gemeinnützigen Bautätigkeit und der Gesamtbautätigkeit i. d. J. 1917 und 1918.*)

	Gemeinnützige Bautätigkeit:		Gesamtbautätigkeit:		Von 100 in Zugang gekommenen Wohnungen sind v. d. gemeinnützig. Bautätigkeit:	
	1917	1918*)	1917	1918*)	1917	1918*)
Aachen	3	.	28	.	11	.
Braunschweig	17	8	32	9	53	89
Bremen	6	.	87	.	7	.
Buer	8	12	26	13	31	92
Cassel	53	8	65	100	81	8
Cöln	31	71	111	89	28	80
Danzig	191	.	218	.	88	.
Dortmund	22	29	45	35	49	83
Duisburg	2	.	8	.	25	.
Essen	392	172	610	395	64	44
Frankfurt a/M.	98	.	212	.	46	.
Fürth i/B.	.	11	.	14	.	79
Halle	59	.	67	.	88	.
Hannover	13	12	13	15	100	80
Kiel	51	115	90	130	57	88
Königsberg	40	.	115	.	35	.
Lübeck	.	12	.	128	.	9
Magdeburg	28	.	41	.	68	.
Nürnberg	2	.	31	.	6	.
Osnabrück	1	23	1	23	100	100
Stuttgart	.	3	.	28	.	11

*) 1918: nur 1. mit 3. Vierteljahr.

zusammengestellt nach:
Reichsarbeitsblatt XV. und XVI. Jg. 1917 und 1918: Vierteljahrsberichte über „Bautätigkeit in deutschen Städten".
Tabelle 4 im Anhang.

Die gemeinnützige Bautätigkeit hat im Frieden nur einen kleinen Teil der Gesamtwohnungsbautätigkeit ausgemacht; nur wo das private Baugewerbe versagte oder nicht genügte, kam sie, eigentliche Behelfsmaßnahme, zu Bedeutung und praktischer Wirkung. In den

[16]) Ztschrft. f. Wohnungswesen, XV. Jg., 1916/17, Heft 21, 22, 23 (Albrecht G.).

letzten Friedensjahren allerdings ist der Anteil der von gemeinnütziger Seite erstellten Wohnungen in Gemeinden mit andauerndem Wohnungsmangel sehr groß gewesen. Der fast vollkommene Stillstand der privaten Bautätigkeit während des Krieges hat dann die gemeinnützige Bautätigkeit ganz klar in den Vordergrund gebracht. Die Gegenüberstellung zeigt, daß der Wohnungszugang überwiegend, in einer Reihe von Städten fast ausschließlich, von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Behörden, privaten Arbeitgebern und Stiftungen besorgt wurde. Hier bereitet sich die für die Nachkriegszeit (und teilweise noch jetzt gültige) entscheidende Wandlung im Wohnungsbauwesen vor: die gemeinnützige Bautätigkeit wird zum teils vorherrschenden, teils alleinigen Bausystem.

Die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch öffentliche Verbände (Reich, Staaten, Gemeinden) bzw. durch die von diesen eingerichtete Kreditinstitute konnte im Kriege nicht mehr im bisherigen Umfange aufrechterhalten werden. Obenan steht der ungeheuere Geldbedarf für die vielfältigen Kriegszwecke, der alles Andere, so auch die Wohnungsfürsorge, in den Hintergrund drängt. Was dennoch geschah, erfolgte in der Regel nicht im Rahmen einer systemvollen Wohnungspolitik, sondern zur Abhilfe von schweren Notständen.

Die Baulandabgabe, kostenlos oder zu billigem Preis, wie sie vor dem Kriege vielfach erfolgte, war nicht mehr das gegebene Hilfsmittel, denn es fehlte weniger an Baugrund als vor allem an Baukapital. Den Versuch, unter Ausschaltung des Unterstützungsmomentes, mit einer allgemeinen Kriegsmaßnahme den Wohnungsbau finanziell anzuregen, bildet das Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juli 1916 (RGBl. S. 680), das wegen der beabsichtigten Beanspruchung der gemeinnützigen Bauvereinigungen an dieser Stelle behandelt wird.

„Personen, die aus Anlaß des Krieges auf Grund des Mannschaftsversorgungsgesetzes oder des Militärhinterbliebenengesetzes Anspruch auf Kriegsversorgung haben, können auf ihren Antrag zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes durch Zahlung eines Kapitals abgefunden werden. Eine Kapitalabfindung kann auch dann gewährt werden, wenn Versorgungsberechtigte zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten wollen". (§ 1.)

Die Abfindungssumme beträgt beim 21jährigen Versorgungsberechtigten das $18^1/_2$fache der Jahresrente, mit zunehmendem Alter

nach unten gestaffelt, so daß dem 55Jährigen nur das $8^1/_4$fache zusteht. Für die „nützliche Verwendung des Geldes muß Gewähr bestehen" (§ 3). Die Sicherung einer entsprechenden Verwendung des Kapitals hat durch die Form der Auszahlung und „durch Maßnahmen zur Verhinderung alsbaldiger weiterer Veräußerung des Grundstückes oder des an ihm bestehenden Rechtes" (§ 6) zu geschehen. Eine Rückzahlung der Abfindungssumme hat auf Anfordern stattzufinden, wenn binnen festgesetzter Frist die Verwendung des Kapitals unterbleibt und wenn „der Zweck der Kapitalabfindung vereitelt" ist (§§ 7, 8). Die Bekanntmachung des Bundesrates betr. Ausführungsbestimmungen zumGesetz über Kapitalabfindung anstelle von Kriegsversorgung vom 8. Juli 1916 regelt die Einzelheiten des Verfahrens, bezeichnet die für die Anträge zuständigen Prüfstellen und Bescheidbehörden und setzt nach Alter, Art der Verstümmelung und Dienstgrad die Abfindungssummen fest. Eine Ergänzung wird mit dem Kapitalabfindungsgesetz für Offiziere v. 26. Juli 1918 geschaffen. Ein merklicher Einfluß auf das städtische Wohnungswesen kam nicht zustande, wiewohl er nach dem Gesetz anzunehmen war. Die Erwartungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen, daß ihnen durch die Maßnahmen der Kapitalabfindung ein neuer großer Aufgabenkreis zuwachsen würde, blieben zum überwiegenden Teil unerfüllt. „In der preußischen Ausführungsanweisung wurde schon ausdrücklich gesagt, daß der bloße Beitritt zu einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit dem Zwecke, eine Mietwohnung zu erhalten, nicht für die Bewilligung der Kapitalabfindung genüge"; auch hat das preußische Kriegsministerium die Kapitalabfindung versagt, „wenn der Rentenberechtigte von einem gemeinnützigen Bauverein ein unbebautes Grundstück erwirbt, um es später, d. h. nach Eintritt normaler Verhältnisse auf dem Baumarkte, zu bebauen" [17]. Die Praxis steht wieder einmal in großem Widerspruch mit den gesetzlichen Vorlagen, aber auch mit der lauten Siedlungspropaganda.

Die Ausgabe von Darlehen aus dem Reichswohnungsfürsorgefonds wird mit Kriegsbeginn, durch Rundschreiben des Staatssekretärs des Innern vom 4. Aug. 1914 an die beliehenen Bauvereine, eingeschränkt; „die durch den Reichshaushaltsetat für Zwecke der Wohnungsfürsorge zur Verfügung gestellten Mittel müssen unter den gegenwärtigen Verhältnissen nach Möglichkeit für die Landesverteidigung verwendet werden; ich sehe mich daher genötigt, die den Baugenossenschaften für 1914 gemachten Darlehenszusagen insoweit zurückzuziehen, als nicht etwa die betr. Baulichkeiten bereits

[17] Westfälisches Wohnungsblatt, 8. Jg. 1918, S. 47.

in Angriff genommen und schon soweit gefördert sind, daß von ihrer Fertigstellung ohne erhebliche wirtschaftliche Schädigung der Genossenschaft nicht mehr abgesehen werden kann" [18]. Die Beschränkung fällt aber bald wieder und zwar mit Erlaß vom 7. Okt. 1914, da es sich inzwischen zur Beseitigung von erheblichen Wohnungsmißständen und auch zur Einschränkung der Arbeitslosigkeit als wünschenswert erwiesen hat, daß während des Krieges „die Bautätigkeit der gemeinnützigen Genossenschaften nicht völlig und überall eingestellt wird" [19]. Es werden deshalb Darlehen aus dem Reichswohnungsfürsorgefonds gewährt auch für Bauten, die nach Kriegsanfang begonnen wurden, doch wird bei den Anträgen die „Bedürfnisfrage besonders vorsichtig geprüft werden", um den privaten Hausbesitzern „jede unnütze Konkurrenz" fernzuhalten [20]. Im Etat werden weiterhin im Verhältnis zur Notwendigkeit viel zu geringe Mittel für den Reichswohnungsfürsorgefonds ausgewiesen. 1916 wird „wegen Herstellung von Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben der Militärverwaltung [21]" der Betrag von 4 auf 5 Millionen Mk. erhöht, 1917 und 1918 werden jeweils 10 Millionen Mk. bewilligt, weil die Zweckbestimmung erweitert wurde, indem nunmehr neben den Reichsbediensteten auch Kriegsbeschädigte und Kriegerhinterbliebene mit Darlehen bedacht werden sollen. Das Reich gibt damit endlich seinen gegen alle Vorstellungen lange und zäh verteidigten Grundsatz, nur für die Wohnverhältnisse der eigenen Arbeitnehmer sorgen zu wollen, auf. Von 1901 bis 1918 sind durch den Reichswohnungsfürsorgefonds 82 Millionen Mk. Baudarlehen ausgegeben worden. Auch der Reichsbürgschaftsfonds ist mit Gesetz v. 24. Aug. 1918 (RGBl. S. 1091) auf „Kriegsbeschädigte und Witwen der im Kriege Gefallenen" ausgedehnt worden.

Die Landesversicherungsanstalten haben gleichfalls bei Kriegsausbruch eine Beschränkung ihrer Beleihungstätigkeit angezeigt. Der rasche Entschluß, Neubauten überhaupt nicht zu beleihen, wurde nach einiger Zeit für die Fälle unzweifeligen Bedürfnisses für Arbeiterwohnungen zurückgenommen. Gleichzeitig werden im Hinblick auf die von Mietausfällen betroffenen Bauvereinigungen die Tilgungen von Hypothekendarlehen ausgesetzt, wozu bei Bürgschaftsdarlehen die Genehmigung der bürgenden Gemeinde vorliegen muß. Die vielen Einberufungen vermindern die Zahl der Erwerbstätigen

[18] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/1915, Nr. 1, S. 7.
[19] Westfälisches Wohnungsblatt, 4. Jg. 1914, S. 244.
[20] Zeitschrift f. Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, Nr. 3, S. 40.
[21] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918, Rusch M.: Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion. S. 312.

und Versicherungspflichtigen, was bei den Versicherungsanstalten geringere Einnahmen zur Folge hat; andererseits vermehrt und erhöht der Krieg die Versicherungsleistungen der Anstalten, erfolgen Wohlfahrtsaufwendungen in größerem Umfange als sonst", geschehen Darlehen an Gemeinden und Beteiligung an den Kriegsanleihen, „sodaß ihnen flüssige Mittel nicht mehr im früheren Maße zur Verfügung stehen"[22] und die Darlehen auf Wohnungsbauten auf dringende Fälle beschränkt werden müssen. Hypothekendarlehen wurden von den 31 Landesversicherungsanstalten gewährt jeweils bis Ende d. Js. 1915: 548,0 — 1916: 548,2 — 1917: 542,2 — 1918: 578,4 Millionen Mk.[23]. Die höchsten Leistungen für den Wohnungsbau bis Ende 1918 treffen im Einzelnen auf die Landesversicherungsanstalten Rheinprovinz (89), Westfalen (68), Sachsen (57), Hannover (52), Baden (37,6), Württemberg (30,6 Millionen Mk.)[23].

Die Bundesstaaten stellen während des Krieges weitere Mittel in die Etats, die in Fortführung der bisherigen Praxis nur den Bauvereinigungen von Staatsbediensteten, besonders bei den Eisenbahnverwaltungen zugute kommen, so in Bayern, Württemberg, Sachsen u. a. Das preuß. Wohnungsgesetz folgt der ebenso oft wie vergebens erhobenen Forderung nach finanzieller Unterstützung des Gesamtwohnungs- oder doch Kleinwohnungswesens; es stellt (Art. 8) zur „Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit" der Staatsregierung 20 Millionen Mk. zur Verfügung, die „zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen" zu verwenden sind. In der gleichen allgemeinen Weise ist das preußische Bürgschaftssicherungsgesetz v. 10. April 1918 eingerichtet worden; es stellt 10 Millionen Mk. zur Bürgschaftsübernahme von 2. Hypotheken, „die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen und Stiftungen" gewährt werden, bereit und „auf Grund deren Bürgschaften bis zur Gesamthöhe von 150 Millionen Mk. übernommen werden können"[24]. Mit diesen beiden preuß. Gesetzen ist „die Anschauung zum Siege gelangt, daß das Wohnungswesen eine öffentliche Angelegenheit ist und nicht allein privater Initiative überlassen werden kann"[25]. Baden folgt bis in alle Einzelheiten dem preußischen Vorbild mit dem Bürgschaftssicherungsgesetz vom

[22] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg., 1914/15, Nr. 13, S. 177.
[23] Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesen, Jena, 1920; S. 405 u. 408.
[24] Altenrath J.: Das preußische Wohnungsgesetz v. 28. 3. 1918, Berlin, 1919, Einleitung, S. XIV.
[25] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege; Stuttgart, 1918; S. 315; Rusch: Die Förderung der Kleinwohnungsproduktion durch Reich, Staat und Gemeinden.

6. Juli 1918 bei einem Bürgschaftssicherungsbetrag von $^1/_2$ Million Mk. Die bayerische Landeskulturrentenanstalt hat auch während des Krieges Darlehen für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau gegeben, von 1909 bis Ende 1916 sind es 10,8 Millionen Mk.[26]; die Aufteilung nach Jahresleistungen — 1913: 1950000 Mk., 1914: 845300 Mk., 1915: 145000 Mk., 1916: 12000 Mk.[27] — gibt einen Einblick, wie sehr der Krieg die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kreditinstitute eingeengt hat. Für 1918 stellt der bayerische Staat 2 Millionen Mk. „für die Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen" in den Etat[28]. In Hessen steht die Landeskreditkasse im Dienste der Wohnungsfürsorge, auch in Anhalt und Bremen sind Geldmittel für den gleichen Zweck freigemacht worden. Lübeck gibt dem gemeinnützigen Bauverein Land in Erbbaurecht und bürgt für die von der Landesversicherungsanstalt ausgeliehenen Baugelder. Preußen schafft mit dem „Gesetz zur Förderung der Stadtschaften" v. 8. Juni 1918 eine neue Realkreditorganisation; es liegt die Absicht zugrunde, die Tilgungshypothek mehr als bisher zur Anwendung zu bringen, damit der städtische Hausbesitz und Realkredit die notwendige „Gesundung und Festigung"[29] erfahren. Wiewohl die Hypothekenbanken und Grundkreditanstalten auch diese Form der Boden- und Gebäudebeleihung anwenden, „sind doch nach Ansicht der Regierung daneben zur Erreichung dieses Zieles besondere Anstalten nicht zu entbehren, deren ausschließlicher Zweck in der gemeinnützigen Pflege des Tilgungskredites für den Hausbesitz besteht"[30]. Diese Kreditanstalten werden wegen ihrer Aehnlichkeit mit den Instituten im landwirtschaftlichen Kreditwesen, den „Landschaften", Stadtschaften genannt. „Stadtschaften im Sinne des § 1 des Gesetzes sind preußische öffentliche, zufolge staatlicher Verleihung rechtsfähige Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern bebauter oder in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Erbbauberechtigten zu dem Zwecke gebildet werden, den Mitgliedern der Vereinigung durch Hypotheken oder Grundschulden gesicherte Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen zu gewähren"[31]. Die Beleihung darf bis 75% des Grundstückwertes betragen, doch muß der Kommunalverband für den die Mündelsicherheit überschreitenden Teil des Darlehens Sicherheit leisten; in der Regel sollen die Darlehen von Seiten der

[26] wie 25, S. 316.
[27] Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, Nr. 12, S. 234.
[28] wie 27, Nr. 11, S. 191.
[29] Kommunales Jahrbuch, Kriegsband, Jena, 1919, S. 177.
[30] Kommunales Jahrbuch, Kriegsband, 1919, S. 177
[31] Reichsarbeitsblatt, 16. Jg. 1918, S. 597.

Stadtschaften nicht gekündigt werden können. „Die Staatsregierung wird ermächtigt, der preußischen Zentralgenossenschaftskasse zum Zwecke der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Stadtschaften einen Betrag von 10 Millionen Mk. zur Verfügung zu stellen" (§ 1).

Die Gemeinden waren vor dem Kriege wesentlich an der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit mit Baulandabgabe, Kapitalanleihe und Bürgschaft beteiligt. Während des Krieges hätten die gemeinnützigen Bauvereinigungen vor allem reichlicher Baukredite bedurft, wozu es aber den Gemeinden, denen der Krieg eine Menge neuer Aufgaben der Fürsorge brachte, an Mitteln gebrach, sehr zu ihrem Leidwesen, da sie an der Aufrechterhaltung eines örtlich befriedigenden Wohnungswesens selbst das größte Interesse hatten. Wenn trotzdem die finanzielle Unterstützung von Bauvereinigungen nicht ganz unterblieb, so nur, um einen bestehenden oder, als Maßnahme der Uebergangswirtschaft, einem bestimmt zu erwartenden Wohnungsmangel abzuhelfen bzw. vorzubeugen. Die Methoden der Förderung sind fast so manigfaltig wie die Zahl der zu unterstützenden Gemeinden, d. h. überall verschieden. Mangels einer umfassenden Erhebung, wie etwa die über die preußischen Städte kurz vor dem Kriege, war Verfasser auf Einzelberichte in Zeitschriften, Handbüchern usw. angewiesen; da eine vollständige Aufzählung ja doch untunlich wäre, werden nur die nach Art oder Leistung besonderen Fälle besprochen. „Während des Krieges haben die Städte begreiflicherweise Scheu getragen, neue städtische Hypothekenanstalten oder Fonds einzurichten, da ihre Finanzierung häufig von vorneherein unmöglich war; konnten doch städtische Anlehen überhaupt nicht vergeben werden"[32]. Es erfolgte im wesentlichen nur der „Ausbau schon vorhandener Einrichtungen oder die Durchführung schon vor dem Kriege gefaßter Beschlüsse"[33]. So beleiht die Düsseldorfer Hypothekenanstalt für 1. Hypotheken nunmehr auch 2. Hypotheken, nur auf Wohnhäuser (mit Mittel- und Kleinwohnungen) mit einem Höchstwert von 80000 Mk. dürfen Darlehen bis zu 80% des Wertes gegeben werden. Umgekehrt hat die Hypothekenanstalt in Görlitz, die nur für 2. Hypotheken eingerichtet war, während des Krieges ihren Tätigkeitsbereich auf 1. Hypotheken erweitert; 1. Hypotheken werden bis zu 60%, 2. Hypotheken bis zu 80% des Wertes von Grundstücken, nicht über 80000 Mk. gegeben.[34] In Frankfurt a/M. mußte das städtische Hypothekenamt „seine regelmäßige Tätigkeit wegen der Schwierigkeit

[32/33/34] wie 30, S. 172.

der Geldbeschaffung einstellen“[35]) (es hatte bis Kriegsausbruch $2^1/_2$ Millionen Mk. von der Stadt verbürgte 2. Hypotheken verausgabt); unter Zustimmung der Kriegskommission gewährt es aber kurzfristige, höchstens 2 Jahre laufende, Kriegshypotheken mit einer Höchstbeleihung von 70% des Wertes nur in dringenden Fällen. In Charlottenburg gibt die Stadt dem Hypothekenbankverein ein Darlehen von 1 Million Mk. und übernimmt die Bürgschaft für die von diesem ausgegebenen Hypothekenpfandbriefe[36]). Heidelberg stellt, in bescheidenem Umfange, Bauland und Baukapital für die Wohnungsfürsorge bei Kriegsbeschädigten und kinderreichen Familien zur Verfügung. Die Stadt Minden kauft Land an (20 Morgen) und vergibt es zum Selbstkostenpreis an den gemeinnützigen Bauverein, für die notwendigen Baugelder steht sie Bürgschaft[37]). Das alles sind vereinzelte Behelfsmaßnahmen — nicht mehr! Im letzten Kriegsjahr sind die finanziellen Zuwendungen der Städte an die gemeinnützigen Bauvereinigungen etwas zahlreicher, wenn auch im Einzelnen mit quantitativ ungenügenden Mitteln, weil akuter Wohnungsmangel ein öffentliches Eingreifen fordert. Die Stadt Frankfurt a/M. wirft für den Umbau leerstehender Gewerberäume, Läden usw. zu Wohnungen $^1/_2$ Million Mk. aus[38]). In München hat die Stadtverwaltung, nachdem sie zur Deckung verlorener Bauaufwände 2 Millionen Mk. verausgabt hatte, den Beschlüssen der Wohnungskommission zufolge weitere 7 Millionen Mk. „zur Behebung der Wohnungsnot“ bereitgestellt, womit 2. Hypotheken auf Wohnungsbauten mit Kleinwohnungen begeben werden sollen[39]). Augsburg und Ludwigshafen haben zur Milderung der Wohnungsnot bzw. Deckung der unrentierlichen Baukosten 1,8 und 2 Millionen Mk. zur Verfügung gestellt[40]). Im übrigen haben sich mehrere Städte an den im Laufe des Jahres 1918 gegründeten örtlichen und provinziellen Siedlungsgesellschaften mit Kapitaleinlagen beteiligt (s. unmittelbar nächste Seiten!).

Wohl wurde auch während des Krieges den gemeinnützigen Bauvereinigungen von den öffentlichen Körperschaften finanzielle Förderung zuteil, sie war aber, da diesen Bauvereinen durch den Ausfall der privaten Bautätigkeit eine ungemein größere Bauaufgabe obliegt, auch nicht entfernt ausreichend. Wäre rechtzeitig und im nötigen Ausmaß den Baugenossenschaften, Bauvereinen usw. Baukapital zugeleitet worden, sie waren durch die Praxis der Vorkriegszeit so gefestigt und erfahren, daß sie die Bautätigkeit zufriedenstellend ausgeübt und den Wohnungsmangel gegen Kriegsende wie

[35]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, Nr. 12, S. 171.
[36]) wie 35, XIV. Jg. 1915/16, Heft 14, S. 200.
[37]—[40]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, S. 127, 251, 322, 342, 343, 364.

die katastrophale Wohnungsnot in der Nachkriegszeit hintangehalten hätten.

Das große Interesse für das Siedlungswesen und seine so viel erörterte Neugestaltung hat zur Bildung einer Anzahl von Organisationen geführt, den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften, an denen die Staaten, Gemeinden, Gemeindeverbände und öffentlichen Kreditanstalten, besonders die Landesversicherungsanstalten, mit Stammeinlagen wesentlich beteiligt sind. Die Gesellschaften unterscheiden sich vielfältig nach Form, Struktur und Zweck. Die rein ländlichen Siedlungsorganisationen können hier außer Betracht bleiben, von den halbländlichen seien wenigstens die bedeutenderen angeführt. Die Siedlungsgesellschaft „Rote Erde", Münster, seit 1916, deren Stammkapital von 4,2 Millionen Mk. vom preußischen Staat ⟨2 Millionen Mk.⟩, vom Provinzialverband Westfalen ⟨1 Million Mk.⟩, von der Landesversicherungsanstalt Westfalen, von 15 Stadtkreisen, 34 Landkreisen, Industriellen, Genossenschaftsverbänden und Privaten aufgebracht wurde, bezeichnet als Gegenstand des Unternehmens „die Schaffung von Wohnheimstätten, die mit einer dem wirtschaftlichen Bedürfnisse des Ansiedlers angepaßten ertragsfähigen Bodenfläche ausgestattet sind, für Handwerker, Kleingewerbetreibende, Beamte, Angestellte und Arbeiter, die Vermehrung der Bauernstellen" ⟨in beiden Fällen sind Kriegsteilnehmer und Kriegerhinterbliebene zu bevorzugen⟩ „sowie vorübergehenden Erwerb von Hypotheken und Grundstücken, Vermittlung von Hypotheken und Grundstücksverkäufen"[41]⟩. Außer dem Ankauf von Baugelände wurde während des Krieges noch keine praktische Tätigkeit entwickelt, ebensowenig wie bei der ebenfalls seit 1916 bestehenden gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim" mit Sitz in Bonn, an derem Kapital von 4 Millionen Mk. der Staat Preußen gleichfalls mit 2 Millionen Mk., der Provinzverband und die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz mit 1 Million Mk. beteiligt sind[42]⟩. Die Bayerische Landessiedlung G.m.b.H., München, 1917 mit einem Stammkapital von 3,5 Millionen Mk., eingelegt von Städten, Landgemeinden, öffentlichen Kriegsgesellschaften, Banken, landwirtschaftlichen Genossenschaften, Industrie und Privaten, gegründet, „betreibt die ländliche, städtische und vorstädtische Siedlung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von kleinbäuerlichem Besitz, von Landarbeiterstellen, von Wohnstätten, wenn möglich mit wirtschaftlich nutzbarer Bodenfläche" für die

[41]⟩ Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 6, Gretzschel G.: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk, Berlin, 1919, S. 68/69.
[42]⟩ wie 41, S. 64.

Angehörigen des Arbeiter-, Beamten- und Kleingewerbestandes unter Bevorzugung von Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen. Bis Juni 1918 sind 16 Kleinsiedlungen für Kriegsbeschädigte entstanden[43]).

Von besonderer Bedeutung sind die bundesstaatlichen und provinziellen Siedlungsgesellschaften, die „in der Hauptsache dem Kleinwohnungsbau, der Ansiedlung minderbemittelter Familien in kleinen Eigenheimen mit Gärten, dienen"[44]). Aehnlich wie die Landes- und Provinzialvereine zur Förderung des Wohnungs-, speziell des Kleinwohnungswesens, unterstützen sie die einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Bauberatung und Vermittlung von Baukapital und Baumaterial; eine unmittelbare Bau- und Siedlungstätigkeit üben sie nur da aus, „wo örtliche Unternehmungen nicht bestehen oder nicht bauen wollen"[45]). Obgleich sie bis Kriegsende noch keine praktische Tätigkeit, sondern „nur vorbereitende Arbeit" geleistet haben[46]), ist eine kurzgefaßte Darstellung angebracht. Das hervorragendste dieser Siedlungsunternehmen ist die im Juli 1918 gegründete „Westfälische Heimstätte", Münster, die erste Wohnungsfürsorgegesellschaft auf Grund des Art. 8 des preuß. Wohnungsgesetzes, als Siedlungsgesellschaft für die Provinz Westfalen. Das Gesellschaftskapital von 7,5 Millionen Mk. ist beigebracht vom preußischen Staat (2,5 Millionen Mk.), vom Provinzialverband und der Landesversicherungsanstalt Westfalen (je 1 Million Mk.), von der Provinzialfeuersozietät (0,5 Millionen Mk.), von Industriellen- und Handels-Unternehmungen, von Banken, Genossenschaften, ferner von fast allen Kreisen, Städten und Landgemeinden Westfalens. Die Gesellschaft setzt sich zur Aufgabe, „die Vorbedingungen für eine möglichst baldige Ingangsetzung der gemeinnützigen Bautätigkeit, der in der ersten Zeit nach dem Kriege bei der Schaffung neuen Wohnraumes die Hauptaufgabe zufällt, zu schaffen"[47]). Als Zweck der Gesellschaft bezeichnet die Satzung „minderbemittelten Familien und Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigen Preisen zu verschaffen. Gegenstand des Geschäftsbetriebes der Gesellschaft ist die Förderung des Baues und der Einrichtung von Wohn- und Heimstätten auf gemeinnütziger Grundlage sowie die Unterstützung der bestehenden und zu gründenden Bauvereinigungen in ihren wirtschaftlichen Angelegenheiten und Bestrebungen"[48]). Für die Rheinprovinz wurde

[43]) Gretzschel G.: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk, Berlin, 1919, S. 71.
[44]) wie 43, S. 73. [45]) wie 43, S. 13. [46]) wie 43, S. 73.
[47]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/1918, Heft 28, S. 332.
[48]) wie 47.

in Düsseldorf die Rheinische Wohnungsfürsorgegesellschaft, ebenfalls mit einem Kapital von 7,5 Millionen Mk., bei gleichen Einlagen von Staat, Provinz und Landesversicherungsanstalt wie bei dem westfälischen Schwesterunternehmen, gegründet. Ueber beträchtliches Kapital (6,2 Millionen Mk., davon 2 Millionen vom Staatsfiskus) verfügt noch die seit 1917 bestehende Landessiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim" in Dresden; sie „bezweckt in erster Linie die Schaffung von Kleinsiedlungen halbländlichen Charakters und die Förderung des Kleinwohnungsbaues in den Stadtbezirken", nachdem sie zuerst nur Kriegerheimstätten errichten wollte[49]). Hierher gehört auch die im August 1918 unter Beteiligung von 27 Angestelltenverbänden mit einem Aktienkapital von 2 Millionen Mk. in Berlin gegründete gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten; „ihr Ziel ist, unter enger Anlehnung an die Reichsversicherung für Angestellte der Wohnungsfürsorge der Angestellten im ganzen Reich zu dienen. Im Bau begriffen waren September 1918 in Altona 600, in München 200, in Stuttgart 25 Häuser"[50]).

Die örtlichen Siedlungsgesellschaften, „die sich für einen kleineren Bezirk die Beschaffung und Aufschließung des Baugeländes zur Aufgabe machen und den Bauvereinigungen durch wirtschaftlichen Zusammenschluß auch sonstige wirtschaftliche Vorteile verschaffen wollen"[51]), sind gemischt wirtschaftliche Unternehmen, an denen neben den Bauvereinigungen und Arbeitgebern im besonderen Maße die Stadtverwaltungen beteiligt sind. Die erste Gründung dieser Art war die Bochumer Heimstätten-G. m. b. H.; gleichartige Einrichtungen erfolgten in Dortmund (hier beteiligt sich die Stadt mit 1,2 Millionen Mk.), Bielefeld, Cassel, Mainz und Stuttgart. An der „Gemeinnützigen Wohnstätten-G. m. b. H., München", die sich „die Erstellung preiswerter Kleinwohnungen, Aufschließung von Baugelände, die Förderung aller Ansiedlungspläne für Kleinwohnungsbau" zum Ziel gesetzt hat, ist die Stadt München mit einer halben Million Mk. beteiligt. In Nürnberg gründet der Stadtmagistrat im März 1918 unter Beteiligung von Industrie, Handel und Banken den gemeinnützigen Nürnberger Wohnungsbauverein, der bis November 1918 150 Notwohnungen, in Holzhäusern, errichtet; die Stadt übernimmt 100000 Mk. Anteilscheine und gewährt einen Verlustzuschuß von 200000 Mk.[52]).

[49]) Gretzschel G.: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk; Berlin, 1919; S. 78 u. 82.
[50]) Eberstadt R.: Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920; S. 547.
[51]) Kommunale Praxis; 18. Jg. 1918, Nr. 31, Sp. 491/92.
[52]) wie 51 u. Zeitschrift f. Wohnungswesen, XVI. Jg., 1917/18, Heft 12, S. 127 u. Friedrich H.: Der Kampf gegen die Wohnungsnot; Nürnberg, 1927, S. 75.

„Andere Zeiten und größere Aufgaben ringen nach neuen Formen", die Bauvereinigungen, wie Baugenossenschaften, Bauvereine u. dgl. erscheinen in der öffentlichen Kritik, welche die großen Bau- und Siedlungsaufgaben der Nachkriegszeit im Auge hat, „nicht für alle Fälle mehr ausreichen"[53]. Der Zusammenschluß der gesamten gemeinnützigen Bautätigkeit „unter Führung der Gemeinden"[53] ist in den besprochenen Siedlungsgesellschaften angebahnt. In dieser Richtung liegt auch die Bundesratsverordnung vom 7. Nov. 1918 über die Bildung von Wohnungsverbänden (RGBl. S. 1298). „Zur Vorbereitung und Durchführung von Notmaßnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels" können Gemeinden, Gutsbezirke und Gemeindeverbände sich zu Wohnungsverbänden mit staatlicher Genehmigung zusammenschließen, auch können die Landeszentralbehörden von sich aus die Bildung solcher Verbände verfügen. Noch während des Krieges, ganz zuletzt, bekommt das neue, das nach dem Kriege maßgebliche Wohnungssystem Gestalt. Nicht mehr die private, auch nicht, wie zu erwarten war, die von Baugenossenschaften und Bauvereinen ausgeübte Bautätigkeit als Ersatz der ersteren, drücken dem Wohnungswesen der Nachkriegszeit ihren Stempel auf, vielmehr bildet sich überraschend schnell die neue Form aus: die „Kommunalisierung der Wohnungsproduktion"![54].

7. Kapitel:

Die Wohnungs- und Siedlungsreform im Kriege.

Die Wohnungsreformer haben, besonders in den letzten Friedensjahren, in straffer Organisation Ziel und Programm klar und eindeutig festgelegt. Als die anwachsende Bewegung in unablässigem Wirken Einfluß auf Behörden und Bauvereinigungen gewann, sodaß endlich die Erfolge nicht mehr ausbleiben konnten, unterbricht der Krieg plötzlich alle Auf- und Ausbauarbeit. Mit einem Schlage ist die Lage am Wohnungsmarkt verändert, sind die Probleme im Wohnungswesen andere geworden. Die Reformprogramme aus der Vorkriegszeit werden zwar aufrechterhalten, aber nicht mit der bisherigen Unbedingtheit, schließlich werden sie zurückgestellt bis zur Wiederkehr normaler Verhältnisse. Als sich zeigt, daß dies nach dem Kriege nicht so rasch der Fall sein wird, paßt man die Forderungen den Erfordernissen der „Uebergangswirtschaft" an,

[53] Zeitschrift f. Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, Heft 23, S. 264.
[54] Pohle L.: Die Wohnungsfrage. II. Berlin-Leipzig, 1920. S. 139.

mit anderen Worten: man ist sich in Wohnungsreformkreisen sehr wohl bewußt, daß Krieg und Kriegsfolgen ein Weniger an Ansprüchen zulassen. Kriegsverhältnisse und Kriegswirtschaft im Wohnungswesen schaffen vordringlichere Aufgaben, denen man sich in rascher Umstellung zuwendet und wesentlichen Anteil am Zustandekommen der kriegswohnungsfürsorglichen Maßnahmen hat. Der Krieg hat aber auch den Wohnungsreformern mit der Kriegsansiedlung ein ganz neues Betätigungsfeld erschlossen.

In keinem Kapitel so sehr wie in diesem muß die Beschränkung auf das Wesentlichste stattfinden, denn der Krieg hat eine Flut von wohnungsreformerischer Betätigung, besonders in der Siedlungsfrage, hervorgerufen, über die unmöglich erschöpfend berichtet werden kann. Eine Unzahl von Broschüren, teils wissenschaftlichen, teils aber auch propagandistischen und utopischen Inhalts steht neben einer Vielfalt von Eingaben, Vorschlägen und Anregungen der verschiedensten Wohnungsreformorganisationen. Unter diesen Umständen kann es nicht zum Vorwurf gereichen, wenn nur die bemerkenswertesten Vorschläge und Forderungen der größeren, maßgebenden Organisationen berücksichtigt werden. Grund dazu ist auch die Tatsache, daß namentlich den auf das Siedlungswesen und das nachkriegszeitliche Wohnungwesen abzielenden Reformwünschen keine oder nur teilweise und geringe Erfüllung beschieden war.

Die Erleichterungen am Wohnungsmarkt zu Kriegsbeginn und während der ersten beiden Kriegsjahre haben den Wohnungsreformern das Hauptargument, die Notwendigkeit staatlicher Hilfe zur Beseitigung des Wohnungsmangels, weggenommen. Nun gingen aber die Meinungen über die weitere Gestaltung des Wohnungsmarktes sehr auseinander. Die Wohnungsreformer waren überwiegend der Ansicht, daß eine Wohnungsnot, jedenfalls eine Kleinwohnungsnot, nach dem Kriege bestimmt zu erwarten sei und begründen ihre Behauptung mit dem Hinweis auf die große Zahl der Kriegstrauungen ohne Hausstandsgründung, die durch die wirtschaftlichen Verhältnissen bedingte, jedoch nur vorübergehende, Beschränkung in der Wohnungsnachfrage, die zum Teil aber endgültige Abwanderung in kleinere Wohnungen und die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen, besonders Kleinwohnungen, zufolge dem nach Kriegen erfahrungsgemäß einsetzenden Ansteigen der Eheschließungsziffer. Die entgegengesetzte Meinung, die einen Wohnungsmangel nach dem Kriege nicht für wahrscheinlich hält, in Hausbesitzerkreisen stark vertreten, stützt sich bekanntermaßen auf die Kriegsverluste, die eine Verminderung des Wohnungsbedarfes bewirken müßten.

Die tatsächliche Entwicklung hat den Wohnungsreformern Recht gegeben; die Erwartungen wurden sogar übertroffen durch den vielerorts schon während des Krieges spürbar gewordenen Wohnungsmangel als Folge des Ausfalles der Neubautätigkeit und der vorzeitig aufgetretenen stärkeren Wohnungsnachfrage.

Der Deutsche Verein für Wohnungsreform, die repräsentativste Organisation der Wohnungsreformer, hat auch während des Krieges seine reiche Tätigkeit fortgesetzt. Im August 1915 wird in einer Eingabe an den Reichstag „behufs Abwehr schwerer Schädigungen unseres Wohnungswesens" [1] gefordert, bereits jetzt Maßnahmen gegen wahrscheinliche Wohnungsnot und Mietsteigerungen nach Kriegsschluß zu treffen und den Reichswohnungs- und den Reichsbürgschaftsfonds hinsichtlich des Betrages als auch in Bezug auf den nutznießenden Personenkreis zu erweitern. Die im Juli 1916 ausgegebenen „Leitsätze" [2], sie betreffen „Eilige Maßnahmen zum Durchhalten des Krieges und zur Ueberleitung der Kriegs- in die Friedenswirtschaft", verlangen in den entscheidenen Punkten Reichsunterstützung für solche Gemeinden, die Mietbeihilfen leisten, Sicherung der Mieter gegen willkürliche, unbillige Kündigungen und Mietzinssteigerungen, Sicherung der Hausbesitzer bei Kündigung der Hypotheken, die Verlängerung fällig werdender Hypotheken seitens der Realkreditinstitute, besonders dann, wenn der Schuldner die Hypothek in eine tilgungspflichtige, unkündbare umwandeln will. Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist die obligatorische Einführung von Miet- und Hypotheken-Einigungsämtern und ihr zweckentsprechender Ausbau, wobei auf Entscheidungsbefugnisse Wert gelegt wird, unerläßlich. Daneben haben „eilige Maßnahmen zur Verhinderung von Wohnungsnot, Wohnungsverschlechterung und Mietteuerung nach dem Kriege" einherzugehen. Es sind Vorbereitungen zu treffen, um notfalls sofort die Bautätigkeit beginnen zu können, es sind von Reich, Staaten und Gemeinden Baukapital und Bauland bereitzustellen, ergänzt durch erleichterte Bauvorschriften für Kleinhäuser und Straßen. Im April 1917 richtet der Verein an das Reichsamt des Innern generell die „Bitte, in die Beratungen und Vorbereitungen für die Uebergangswirtschaft auch die Fragen des Wohnungswesens einzubeziehen" [3]. Im Juli 1917 wird der Bundesrat von derselben Seite aufgefordert, die Anzeige- und Genehmigungspflicht für Mietsteigerungen, Kündigungen von Wohnungsmiet-

[1] Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, 4. Jg. 1915, Nr. 3. S. 24/26.
[2] wie 1, 5. Jg. 1916, Nr. 3, S. 33.
[3] Zeitschrift f. Wohnungswesen, XV. Jg., 1916/17, Heft 15, S. 207.

verhältnissen und Erhöhung der Hypothekenzinsen, wofür die Einigungsämter zuständig sein sollen, einzuführen.

Auf Anregung des Deutschen Vereins für Wohnungsreform traten am 19. Nov. 1916 in Berlin die Vertreter aller am Wohnungswesen interessierten Organisationen zusammen, neben den eigentlichen Wohnungsreformvereinigungen die Landes- und Provinzialvereine zur Förderung des Wohnungswesens, die Baugenossenschaftsverbände, die Landesversicherungsanstalten, die Krankenkassen, die Arbeiter- und Angestelltenverbände, die Zentralstelle für Volkswohlfahrt, der Verein für Sozialpolitik, der Deutsche Städtetag, der Reichsverband deutscher Städte, die konfessionell-charitativen Verbände und die großen sozial-hygienischen Gesellschaften[4]. Der beabsichtigte Zusammenschluß zwecks einheitlicher und dadurch wirkungsvollerer Aktionen kam zustande mit der Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses, dem die Organisationen als Mitglieder beitraten. Der Ausschuß setzt sich als Zweck, „einzutreten für eine umfassende Lösung der Wohnungsfrage auf dem Wege, daß ein großes zusammenhängendes Reformwerk aller in der Wohnungsfrage zuständigen Faktoren — des Reiches, der Einzelstaaten, der Gemeinden, der gemeinnützigen, genossenschaftlichen und privaten Tätigkeit usw. — herbeigeführt wird; insbesondere soll erstrebt werden, daß das Reich eine Zentralstelle im Reichsamte des Innern für die gesamten Aufgaben der Wohnungsfürsorge begründet"[5]. Der Deutsche Verein für Wohnungsreform und der Deutsche Wohnungsausschuß sind durch einheitliche Geschäftsführung und Personalunion im Amte des Vorsitzenden verbunden. Als „Programm für die erste Betätigung" wird der Antrag der Abgeordneten Hitze und Jäger, im Juni 1916 in der Wohnungskommission des Reichstages eingebracht, bezeichnet; darnach soll das Reich „die Initiative in der Wohnungsreform ergreifen und dafür sorgen, daß alle dabei notwendigen Faktoren in der richtigen Verteilung zu einem großzügigen Reformwerke zusammenwirken, seinen bisherigen engen Standpunkt in der Wohnungsfürsorge aufgeben, daß es nur für seine eigenen Angestellten und Arbeiter mit finanziellen Aufwendungen sorgen oder nur auf Grund einzelner, eng gefaßter Spezialgesetze vorgehen will und soll in einer neuen Reichsbehörde, einem Reichswohnungsamt, eine Zentralstelle für die gesamten Aufgaben der

[4] Mitteilungen des Deutschen Vereins f. Wohnungsreform; 5. Jg. 1916, Nr. 4, Mangoldt K.: Der deutsche Wohnungsausschuß. S. 37/38.

[5] Schriften des deutschen Wohnungsausschusses, Heft 1; Vorwärts in der Wohnungsfrage! Berlin 1917, S. 32.

Wohnungsfürsorge geschaffen werden"[6]). Am 30. Okt. 1917 veranstaltet der Wohnungsausschuß in Berlin eine Kundgebung „zugunsten baldiger, durchgreifender Wohnungsreformmaßregeln und zur Bekämpfung der drohenden Wohnungsnot"[7]). Prof. Dr. C. J. Fuchs referiert über „Die Wohnungsfrage nach dem Kriege"; „die Frage heißt heute schon nicht mehr: Wohnungsnot nach dem Kriege, sondern Wohnungsnot im Kriege!"[8]). Für den Wohnungsbau müßten deshalb unbedingt Kapitalien beschafft werden, am ehesten und besten dadurch, daß das Reich dem gemeinnützigen und dem „gemeinnützig beschränkten (d. h. auf bestimmte Miet- und Hausformen festgelegten)"[9]) privaten Kleinwohnungsbau „erhebliche Barmittel" — Fuchs beziffert sie mit 500 Millionen Mk. — bereitstellt, die aus dem Fonds der Kriegsanleihen genommen werden müßten. Gleichzeitig wären weitere Maßnahmen zu ergreifen, um eine allgemeine Wohnungsnot zu verhindern bzw. eine umfassende Bautätigkeit zu ermöglichen, so geminderte Anforderungen in den Bauordnungen, „gemeinnützige Bewirtschaftung der Baumaterialien" und Heranziehung der bei den Heeresverwaltungen zur Verfügung stehenden Baustoffe, „Modernisierung und Rationalisierung des Baugewerbes", ferner häufigere Anwendung des Erbbaurechtes, um Kapitalien für den Bodenerwerb zu sparen, und des Enteignungsrechtes „für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues", endlich Bereitstellung billigen Baulandes durch die öffentlichen Körperschaften; auch sei das Hypothekenbankgesetz dahin abzuändern, daß etwa 10% der Hypotheken auf Kleinwohnungsbauten gegeben werden und eine Erhöhung der Beleihungsgrenze für Kleinhäuser stattfindet[10]). Als das Kriegsamt bei fortschreitendem Brennstoffmangel alle Ziegeleien, die nicht für Heeresbedarf produzieren, stillegen wollte, hat der Deutsche Wohnungsausschuß in einer Eingabe (Oktober 1917) davor gewarnt, den Mangel an Baumaterial noch mehr zu verschärfen, weil sonst „die Aussichten auf eine größere Bautätigkeit bald nach Friedensschluß in der verhängnisvollsten Weise zusammenschrumpfen"[11]).

Der Bund deutscher Bodenreformer hat im Februar 1916 dem Bundesrat eine Eingabe zugeleitet, damit er dem Reichstag die gesetzliche Regelung vorschlage, daß Hypothekendarlehen auf städtische Grundstücke, die während des Krieges und 3 Jahre nach Kriegsende verfallen, gestundet werden, „wenn die Geldausleiher Kredit-

[6]) Vorwärts in der Wohnungsfrage! Berlin, 1917, S. 5/6.
[7]) Die Wohnungsreform als Volkswille (Heft 4 der Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses), Berlin 1918, S. 1.
[8]) wie 7, S. 4. [9]) wie 7, S. 11.
[10]) Die Wohnungsreform als Volkswille, Berlin 1918, S. 10, 11, 12.
[11]) Mitteilungen d. Deutsch. Vereins f. Wohnungsreform, 6. Jg. 1917, Nr. 3, S. 43.

institute sind, deren Passivverpflichtung durch die Erhöhung des Zinsfußes infolge der Kriegsereignisse nicht berührt worden sind" und wenn die Hypothekenschuldner die Umwandlung in unkündbare Tilgungshypotheken beantragen[12]).

Der Vorstand des Deutschen Städtetages erklärt in den „Richtlinien zur Realkreditfrage" (Januar 1916), daß die als sicher zu betrachtende Kleinwohnungsnot unmittelbar nach dem Kriege bei dem „voraussichtlichen Versagen aller anderen Kreditquellen nur durch unmittelbare Einsetzung von Reichsmitteln behoben werden kann"[13]). Im März 1918 richtet der Vorstand des Deutschen Städtetages an die Reichsstellen und den Reichstag die Eingabe „betr. die Bewilligung von Reichsmitteln zum Ausgleich der Ueberteuerung der alsbald nach Kriegsende errichteten Wohngebäude"[14]), in der eine öffentliche Kredithilfe angesichts der hohen Notwendigkeit einer sofortigen Wohnungsproduktion als unaufschiebbar gefordert wird. „Die Finanzkräfte weder der Gesamtheit der Städte, noch insonderheit derjenigen Städte, für die durch Wohnungsnotverhältnisse nach Kriegsende sowieso eine große Last finanzieller Notwendigkeiten auftreten wird"[15]) reichen aus, sodaß das Reich und die Bundesstaaten ohne wesentliche Mitwirkung der Städte die Kapitalien beschaffen müssen.

Der Vorstand des preußischen Städtetages empfiehlt in seinen Richtlinien zur Frage der gesetzlichen Verlängerung von Hypotheken (Februar 1916) neben jener Verlängerung Reichs- oder Staatseinrichtungen zur Lombardierung von Hypotheken, „damit auch solchen Gläubigern, die des Kapitals für bestimmte wichtige Zwecke bedürfen, die Verlängerung der Hypothek zugemutet werden kann"[16]). Der Geschäftsführer des deutschen und preußischen Städtetages, Dr. Luther, der spätere Reichskanzler und jetzige Reichsbankpräsident, erblickt eine „Rettung für die gegenwärtigen Verhältnisse einzig und allein in der unkündbaren Tilgungshypothek, deren Voraussetzung selbstverständlich ein geordnetes Schätzungsverfahren sein muß"[17]). Dabei ist fraglich, „ob nicht bei einem allgemeinen Tilgungszwang", wenn er, wie gefordert, dem Gläubiger den Verzicht auf Kündigung auferlegt, „recht bedeutende Geldgeber sich vom Hypothekenmarkt

[12]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XIV. Jg. 1915/16, Heft 11, S. 155.
[13]) Zeitschrift für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik, 6. Jg. 1916. Nr. 3/4, S. 51.
[14]) Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, VI. Bd. 1917/18, Nr. 13/15, Sp. 342.
[15]) wie 14, Sp. 345.
[16]) Zeitschrift für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik, 6. Jg. 1916, Nr. 5, S. 87.
[17]) Luther: Wohnungs- u. Siedlungspolitik nach dem Kriege, Münster 1916, S. 9.

zurückziehen würden"; auch ist zu bedenken, daß der Tilgungszwang zu einer Erhöhung der Mieten führen könnte[18]).

Der rheinische Verein für Kleinwohnungswesen fordert Bauerleichterungen für Kleinwohnungsbauten; „die geltenden baupolizeilichen Verordnungen gehen bei Kleinwohnungen und besonders Kleinhäusern sowohl in den Städten als auch in den ländlichen Bezirken vielfach weit über das Maß der konstruktiven, technischen und gesundheitlichen Forderungen hinaus, das als notwendig und angemessen erscheint"[19]).

Der westfälische Verein zur Förderung des Wohnungswesens hat die Forderung erhoben, daß noch während des Krieges, erst recht in der Uebergangszeit, als Anreiz zur Bautätigkeit die gegenüber dem Friedensstand erhöhten Baukosten vom Reich, eventuell gemeinsam von Reich, Staaten und Gemeinden getragen werden und daß die Zuschüsse nach Wegfall der anormalen Verhältnisse in Tilgungshypotheken umgewandelt werden sollen, „soweit ihnen infolge dauernder Verteuerung des Bauens ein tatsächlicher Mehrwert entspricht"[20]). Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird damit begründet, „daß das Reich als Kriegsunternehmer für alle Folgen des Krieges — und die Mehrkosten sind eine Folge des Krieges — einzutreten habe"[21]).

Die „Leitsätze zur Wohnungs- und Siedlungsreform"[22]) des bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens (November 1915 aufgestellt) fordern u. a. von den öffentlichen Geldgebern die Unterstützung der teilweise in Bedrängnis geratenen gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Als sich die Anzeichen mehrten und durch die Wohnungsmarktaufnahmen die Beweise erbracht werden, daß teilweise schon während des Krieges, überall aber sofort nach Kriegsschluß Wohnungsmangel auftreten müsse, sind zahlreiche Vorschläge für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen und ihre Vorbereitung schon während des Krieges von vielen Seiten, einzelnen Wohnungsreformern und Wohnungsreformorganisationen, ausgearbeitet worden. Der Deutsche Verein für Wohnungsreform hat im Frühjahr 1917 einen „Ausschuß für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen" eingesetzt, der, als Niederschlag der Beratungen, ein „Programm"[23])

---

[18]) Terhalle F.: Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt, Jena 1916, S. 154, 156.
[19]) Zeitschrift f. Wohnungswesen, XV. Jg., 1916/17, Heft 5, S. 66/67.
[20]) wie 19, XVI. Jg. 1917/18, Heft 16, S. 175.
[21]) wie 20.
[22]) Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, XIII. Jg. 1915, Nr. 10/12.
[23]) Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, Berlin 1918.

aufgestellt hat, das die hauptsächlichsten Forderungen für die Uebergangswirtschaft bezeichnet und begründet. Wo dem Bedarf das Angebot an Leerwohnungen nicht genügt, müssen zur Abwendung der Obdachlosigkeit Notwohnungen geschaffen werden. Dies wird erreicht durch „verstärkte Ausnutzung bestehender Wohnhausbauten"[24] im Wege der von den Gemeinden anzuordnenden Zwangsrationierung, der Teilung größerer Wohnungen in mehrere kleinere und der Wohnungseinbauten in Dach- und Kellergeschoßen. Weitere Wohngelegenheiten entstehen durch „Benutzung von Gebäuden, die bisher keine Wohnungen enthielten"[24], wie leerstehende Verwaltungsgebäude, Turnhallen, Schulen, Saalbauten, Gastwirtschaften, Fabriken, Lagerhallen, Werkstätten, Läden und schließlich freiwerdende Militär- und Kriegsgefangenen-Baracken. Wo es auch dann noch an Wohnraum fehlt, müssen „Notwohnungen in eigens zu errichtenden Baulichkeiten"[24] geschaffen werden; zwecks rascher und billiger Herstellung kommen Baracken, Leicht- und Halbdauer-Bauten in Frage. Bei der Beschaffung von Baugrund wird es ganz besonders auf die Billigkeit ankommen, was durch die „planmäßige Heranziehung des öffentlichen Landes"[25] am ehesten zu erreichen ist, besonders dann, wenn gemeinnützige Boden- und Siedlungsgesellschaften mitwirken. Damit auch im Privatbesitz befindlicher Boden häufig bebaut wird, sind Reformen in Gesetzgebung und Verwaltung durch Ausgestaltung des Umlege-, Erbbau- und Enteignungsrechtes nötig. Das Kernproblem ist jedoch die Beschaffung der Baukapitalien. „Die Herstellung neuer Wohnungen ist in der ersten Zeit nach dem Kriege nur mit Hilfe beträchtlicher Darlehen aus öffentlichen Mitteln möglich; nach Lage der Dinge kann auf die Beschaffung des allernotwendigsten Bedarfes an Baukapital nur gerechnet werden, wenn das Reich aus Mitteln seiner Kriegsanleihen eine Summe von 1 Milliarde Mk. zu diesem Zweck zur Verfügung stellt"[26]. Das Privatkapital scheidet wegen der Unrentabilität des Wohnungsbaues aus, die privaten, gemeindlichen und staatlichen Sparkassen, Hypothekenanstalten und Hypothekenbanken sind in ihren Mitteln beschränkt oder es ist zweifelhaft, ob sie ihre Mittel wieder im Wohnungsbau anlegen, die Landesversicherungsanstalten und die übrigen Anstalten der Sozialversicherung kommen zwar weiterhin als Geldgeber für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Frage, doch dürften „die nach dem Kriege zu erwartende Inanspruchnahme der Kassen und namentlich

[24/25/26] Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, Berlin, 1918: [24] Strobel H.: Notwohnungen und Nutzbarmachung vorhandener Behausungsmöglichkeiten; S. 10 ff. [25] Mangoldt K. v. Die Bodenbeschaffung in der Uebergangswirtschaft, S. 25 ff. [26] Mewes: Die Geldbeschaffung in der Uebergangszeit nach dem Kriege; S. 40 ff.

die wünschenswerte Wiedereinführung der Mehrleistungen" die Leistungsfähigkeit für das Wohnungswesen beschränken. So verbleibt in letzter Linie das Reich als Darleiher von Wohnungsbaugeldern. Der genannte Betrag wäre auszugeben durch den Reichswohnungsfürsorgefonds „unmittelbar oder durch Vermittlung der Gemeinden, Sparkassen, gegebenenfalls der Stadtschaften" für „solid gebaute und zweckmäßig eingerichtete Neubauten, die den gesundheitlichen und sittlichen Anforderungen entsprechen"[27]. In diesen Wohnhäusern sollen Kleinwohnungen, nur im Bedürfnisfalle auch Mittelwohnungen, eingerichtet werden. Die Bedürfnisfrage, von Verwaltungsbehörden geprüft, müsse durchwegs Voraussetzung für ein Reichsdarlehen bleiben. Trotz Bauland und Baukapital ist eine umfangreiche Bautätigkeit unmöglich, solange es an Baustoffen fehlt. Die „Demobilmachung der militärischen Baustoffe ist die unmittelbarste Abhilfe"[28]; sofort nach Kriegsschluß sind die im Bereich der Heeresverwaltungen befindlichen Baustoffe zu „angemessenen Preisen grundsätzlich bürgerlichen Zwecken und vorzugsweise dem Bau kleinerer und mittlerer Wohnungen"[28] zuzuleiten; den Baustoffbedarf für die Kleinwohnungsbauten haben die Gemeinden „anhand der Neubau- und Leerwohnungs-Statistik durch die sachverständigen Organe der Wohnungsaufsicht und Baupolizei" festzustellen[29]. Die öffentliche Bewirtschaftung wichtiger Baustoffe soll vorerst beibehalten werden, denn sie garantiert eine einigermaßen richtige Verteilung der Baustoffe und die Niedrighaltung der Preise, worauf zur Verhinderung einer weiteren Baukostenteuerung und (letzten Endes) Mietsteigerung nicht verzichtet werden kann. Damit im gegebenen Zeitpunkt, falls alle anderen Voraussetzungen erfüllt sind, die Bautätigkeit keine Verzögerung erleidet, wird gefordert, daß unverzüglich, noch während des Krieges, die Erzeugung der wichtigsten Baustoffe (Ziegel, Kalk, Zement, Bauholz) angebahnt bzw. die Stillegungen der Baustoffbetriebe rückgängig gemacht werden. Die Bewirtschaftung der Brennmaterialien ist zumindest für diese Betriebe zu lockern. Desgleichen ist unerläßlich, „daß rechtzeitig die erforderlichen Arbeitskräfte bereitgestellt werden"[30] und zwar eigentliche Bauarbeiter sowohl als auch Arbeiter der Baustoffindustrien, welch letztere sogar zeitlich früher benötigt werden. Eine Steigerung der Mieten, wenn einmal

---

[27] Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, Berlin, 1918. Mewes: Die Geldbeschaffung in der Uebergangszeit, S. 40 ff.
[28] wie 27, Löhner O.: Baustoffbeschaffung, S. 47 ff.
[29] Zeitschrift f. Wohnungswesen in Bayern, XV. Jg. 1917, Nr. 5/7, S. 120.
[30] Ein Programm für die Uebergangswirtschaft im Wohnungswesen, Berlin, 1918. Albrecht G.: Beschaffung der für die Wiederbelebung der Bautätigkeit nach Friedensschluß erforderlichen Arbeitskräfte, S. 64 ff.

die künstliche Niedrighaltung fällt, kann durch eine planmäßige Baukostenverbilligung verhindert werden; in diesem Sinne wirken „Revision der Bauvorschriften, sparsame Baulanderschließung, Behelfsbauten, Einführung des Typenhausbaues, Neuorganisation der Baubetriebe"[31]).

Neben den Vorschlägen und Eingaben der Wohnungsreformorganisationen sind die Wohnungsreformer und Wohnungspolitiker auch einzeln an die Oeffentlichkeit getreten; davon wird, um Wiederholungen zu vermeiden, nur berücksichtigt, was keinen Eingang in die Sammelprogramme gefunden hat. Den öffentlichen Körperschaften die Verpflichtung zuzuschieben, den Wohnungsbau im notwendigen großen Ausmaße zu finanzieren, ist natürlich sehr leicht. Ein solches „Verlangen muß angesichts der zu erwartenden Verhältnisse an und für sich auch als durchaus berechtigt bezeichnet werden; aber freilich werden die öffentlichen Körperschaften nach dem Kriege derartig mit Schulden und finanziellen Anforderungen überlastet sein, daß es die größten Schwierigkeiten haben wird, die Ansprüche des Wohnungswesens durchzusetzen"[32]). In der Erkenntnis, daß die Finanzierung des Wohnungsbaues noch aus anderen Quellen erfolgen müsse, sind mehrere Vorschläge entstanden. Beuster[33]) empfiehlt die Einführung des gesetzlichen Zwanges der Wohnungsbaubeleihung bei einer ganzen Anzahl von Kreditinstituten. So sollen die deutschen Hypothekenbanken, die Sparkassen und die privaten Versicherungsgesellschaften einen großen Teil (1/3 bis 2/3) der jährlichen Neuanlagen in Hypotheken dem Kleinwohnungs- und Kleinhausbau zuführen (mit 780 Millionen Mk. errechnet); desgleichen hätten die Landesversicherungsanstalten, die Reichsanstalt für Angestellte, die Berufsgenossenschaften, die Krankenkassen, die Gewerkschaften und Angestelltenverbände etwa die Hälfte ihres jährlichen Vermögenszuwachses (auf 200 Millionen Mk. geschätzt) dem gleichen Zweck bereitzustellen[34]). Dagegen war der Einwand zu erheben, daß auch nicht annähernd mit den angegebenen Summen zu rechnen sei, weil Vorkriegsverhältnisse zugrundegelegt sind ohne die Berücksichtigung, daß der Kapitalzustrom zu den Geldinstituten während des Krieges und nach dem Kriege ein weitaus geringerer sein wird. Außerdem geht es, wenn man sonst die freie Wirtschaft anerkennt, nicht an, den hauptsächlich anderen

[31]) wie 30, Wagner Martin: Baukostenverbilligung im Kleinwohnungsbau, S. 69.
[32]) s. nächste Seite wie 35.
[33]) Beuster F.: Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege, Berlin, 1915.
[34]) wie 33, S. 22.

Zwecken dienenden Anstalten das Verfügungsrecht in der Anlagepolitik so sehr zu beschränken. Ganz andere Wege geht der Vorschlag Schmittmann's[35]. Demzufolge sollen die ledigen und verheirateten, aber kinderlosen oder kinderarmen Arbeiter und Angestellten sowie deren Arbeitgeber, in Kombination mit der Invalidenversicherung, Zwangsversicherungsbeiträge leisten, die auf diese Weise eingehenden Gelder kommen den kinderreichen Familien, in Form von Kinderrenten, zugute. Diese allgemeine bevölkerungspolitische Maßnahme (der Plan hat begreiflicherweise starke Kritik gefunden) wäre für das Wohnungswesen insoferne von Bedeutung, als die angesammelten Kapitalien, „soweit ihre Zinsen nicht in erster Linie zur Finanzierung der Kinderrenten benötigt werden, als Wohlfahrtsdarlehen zur Erstellung von Wohnungen für Kinderreiche"[36] verwendet werden sollen. „In Form von tilgbaren Darlehen ausgeliehen, werden sie in immerwährendem Kreislauf den Baumarkt stärken und anregen"[36a]. Peus vertritt den Standpunkt, daß jeder Staatsbürger zu verpflichten sei, „den Wert seiner Wohnung sich zu sparen"[37]. Eine Reichswohnungskasse sammle die Gelder und verwende sie zur Herstellung von Wohnungen. Nur der Eigentümer eines schuldenfreien Hauses wird von der Sparpflicht befreit, sonst müssen etwaige Schulden ebenfalls gespart werden. Eine 5%ige Abgabe vom Einkommen ist solange zu entrichten, bis das Dreifache des Jahreseinkommens, bis zum Höchstbetrage von 10000 Mk., einbezahlt ist. Nach der Berechnung (Einkommen von 70 Millionen Menschen: etwa 40 Milliarden Mk., von der 5%igen Abgabe, 2 Milliarden Mk., sind beim durchschnittlichen Preis einer Wohnung von 5000 Mk. ungefähr 400000 Wohnungen erstellbar) kommt das Kapital für den doppelten Jahresbedarf (bei einer Bevölkerungsvermehrung von 800000 bis 1 Million werden höchstens 200000 Wohnungen benötigt) zusammen, sodaß außer der Finanzierung des Wohnungsbaues auch noch stattliche Mittel zur Behebung der Wohnungsnot verbleiben[37]. Des öfteren wird auch gefordert, daß in Gemeinden, in denen der Wohnungsmangel auf erhöhte Inanspruchnahme auswärtiger, zugezogener Arbeiter bei industriellen und sonstigen Betrieben zurückzuführen ist, die Arbeitgeber zu Wohnbaubeiträgen veranlaßt werden müßten, die Kompliziertheit eines

[35] Schmittmann B.: Reichswohnversicherung. Kinderrenten durch Ausbau der Sozialversicherung, Stuttgart, 1917.

[36] Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Mangoldt K.: Die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege, S. 427.

[36a] Schmittmann B.: Reichswohnversicherung, Stuttgart, 1917, S. 85.

[37] Kommunale Praxis, XVI. Jg. 1916, Nr. 10, Sp. 148/150. Peus H.: Fort mit dem geborgten Nest!

solchen Systems läßt es Lindemann geratener erscheinen, „eine Zwecksteuer, die man als Zuschlag zu bereits vorhandenen Steuern oder selbständig konstruieren könnte"[38], einzuführen. Wagner M. sieht mit Recht in der durch die Baukostenverteuerung bei niedrig gehaltenen Mietpreisen unterdrückten Rentabilität den Hauptgrund für die ungenügende Wohnbautätigkeit. Da bei dem unausbleiblichen Wohnungsmangel eine rege Neubautätigkeit, auch von privater Seite, geschehen muß, ist die Zulassung der Mietsteigerungen nicht zu umgehen. Diese werden aber nicht allzu empfindlich ausfallen, wenn, nach Wagner, eine „Umlage der Neubaumehrkosten in der Form einer Mietsteuer"[39] — dies ist eigentlich keine Mietsteuer, sondern eine „Mietzuwachssteuer"[40] — stattfindet. Da die höheren Mieten nicht auf tatsächlich teuereren Neubauten beschränkt bleiben, sondern sich allgemein durchsetzen würden, käme den Besitzern der alten Häuser ein unverdienter Wertzuwachs zu, sodaß es nur gerecht sei, wenn diese Mehreinkünfte weggesteuert und die Erträge zu Baukostenzuschüssen für Neubauten verwendet würden. Damit werden den Gemeinden „reichliche Mittel in die Hand gegeben, um die Neubautätigkeit zu fördern und darüber hinaus das gesamte deutsche Siedlungswesen auf eine gesunde Grundlage zu stellen"[41]. Wagner entwickelt gleich bis ins Einzelne die organisatorische Seite seines Vorschlages, denn ihm ist Voraussetzung, daß die „Konzentration der Mittel" begleitet ist von „einer starken Konzentration der siedlungstechnischen Geschäftsführung durch ein Zusammenfassen bestehender Amtsstellen in besonderen städtischen Siedlungsämtern"[42]. Die Mietsteuer als „Quelle der Wohnungsfinanzierung" würde den Gemeinden die Mittel anhand geben, „den Baubetrieb ökonomischer zu gestalten und auf die Verbilligung der Wohnungserstellung hervorragend einzuwirken"[43]. Dies wird am besten durch „gemeinwirtschaftliche Baubetriebe" geschehen, die sich „vorwiegend mit der Produktion marktgängiger Typenware"[44] zu befassen hätten. In den Gemeinden, die im Wohnungswesen zu entscheidenden Aufsichts- und Vollzugsorganen werden wollen, bedarf es vor allem einer engen Zusammenarbeit der verschiedenen auf das Wohnungs- und Siedlungswesen bezüglichen Stellen (wie Stadterweiterungsamt, Verkehrsamt, Grundstücksamt, Wohnungsamt,

[38] Lindemann H.: Die Wohnungsfürsorge in der Uebergangswirtschaft (Krieg und Wirtschaft, 1919).
[39] Wagner M.: Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege. Stuttgart, 1917, S. 22.
[40] Wohnungsfrage und Uebergangswirtschaft, Berlin 1917, S. 22.
[41] Wagner M.: Neue Bauwirtschaft, Berlin, 1918, S. 3.
[42] wie 39, S. 24. [43] wie 39, S. 32/33. [44] wie 39, S. 35.

Hypothekenamt, Taxamt, Baupolizei und Bauberatung, Vermessungsamt, Hoch- und Tiefbauamt) und der Zusammenfassung in einer Zentralstelle, etwa einem städtischen Siedlungsamt, Bezirks- und Landes-Siedlungsämter, als oberste Instanz ein Reichssiedlungsamt, schaffen die Rahmengesetze, Ausführungsvorschriften und sonstigen Anweisungen. Ein anderer, jedoch ähnlicher, organisatorischer Vorschlag geht dahin, daß die gemeindlichen Wohnungsämter nicht nur mit den speziellen Aufgaben der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, sondern auch mit allgemeinen Aufgaben der Wohnungs- und Siedlungswesens betraut werden sollen und so „zu Zentralstellen des Wohnungswesens werden, die die gesamte Wohnungspolitik und Wohnungsfürsorge der Gemeinde in allen Verzweigungen bearbeiten“ [45]). Die dadurch erreichte „Einheitlichkeit des Geistes und Willens und des zu seiner Verwirklichung dienenden Apparates“ würde Ressortstreitigkeiten, verteuernd wirkendes Gegeneinanderarbeiten der einzelnen Aemter und die Planlosigkeit im städtischen Wohnungswesen unterbinden, eine Unterteilung des Amtes in drei große Abteilungen, eine technische, eine wirtschafts- und sozialpolitische und eine Rechtsabteilung wird als das Zweckmäßigste empfohlen[46]). (In der Nachkriegszeit, als den Gemeinden bei der fortgesetzten öffentlichen Regelung des Wohnungswesens eine Vielzahl an Aufgaben zufällt, haben mehrere Groß- und Mittelstädte eine derartige Organisation getroffen).

Allen Vorschlägen ist gemeinsam, daß sie, bei der Unwahrscheinlichkeit einer umfangreichen privaten Bautätigkeit, den öffentlichen Körperschaften in jeder nur denkbaren Kombination die Regelung des Wohnungswesens in allen seinen Teilen zuweisen. Dagegen erhebt sich eine ernste, gewichtige Kritik aus dem Lager der Wohnungsreformer selbst, Lindemann warnt vor dem „Organisationsrausch“, vor der „Organisationshypertrophie“ [47]). „Kaum auf einem anderen Gebiete ist so viel geschrieben und geredet, sind so viel neue Pläne und Vorschläge ausgeheckt und so wenig wirklich gehandelt worden wie auf dem Gebiete des Wohnungswesens[48]) — eine „alte Neigung“, die im Kriege und ganz besonders im Hinblick auf die Uebergangswirtschaft mächtig auflebt. Daran wäre an sich nichts auszusetzen, wenn man die „Grundfrage: wie stehen wir denn wirtschaftlich nach dem Kriege?“ [49]) nicht allzu sorglos

[45] [46]) Landmann, Hahn, Gretzschel: Kommunale Wohnungs- und Siedlungsämter, Stuttgart, 1919. Landmann L.: Das Siedlungsamt der Großstadt. S. 13, 15, 17.

[47]) Lindemann H.: Die Wohnungsfürsorge in der Uebergangswirtschaft (Krieg und Wirtschaft, 1919), S. 403.

[48]/[49]) wie 47, S. 403/404.

außer Acht gelassen hätte. Nur einseitig einen günstigen Friedensschluß, der allein die reklamierten Wohnungsreformen hätte ermöglichen lassen, anzunehmen, war der allgemein begangene Fehler, so begreiflich diese Einstellung bei dem lange Zeit anhaltenden Kriegsglück auch ist. Was im besonderen die weitverbreitete Forderung nach neuen Bodenkreditinstituten betrifft, so erklärt der Direktor der hessischen Landeshypothekenbank ⟨Bastian⟩, daß es „nicht angeht, einfach in der Gründung neuer Anstalten das Heilmittel zu suchen, wo unter dem Boden das Wasser fehlt, ist die Vermehrung der Schöpfstellen keine Hilfe“ [50]⟩.

Von den Reformplänen hat deshalb ein kleiner Teil Verwirklichung gefunden, der Krieg hat die deutsche Volkswirtschaft um die Mittel gebracht, die für eine großzügige Wohnungspolitik im Sinne der Wohnungsreformer erforderlich gewesen wären. Die „Stabilisierung“ im Wohnungswesen, eine Rückkehr zu den Friedensverhältnissen, wurde gründlich vereitelt, nicht weil es bei den maßgebenden Körperschaften am guten Willen gefehlt hat, sondern einzig am Kapital. Daß die Absicht, das Wohnungswesen in einer leidlich guten Verfassung zu erhalten, bestanden hat, beweist der Wohnungsausschuß des Reichstages, der sich im großen und ganzen sehr eng an die Forderungen der Wohnungsreformorganisationen hält. Die vom Ausschuß dem Reichstag vorgelegte und von diesem mit Beschlüssen vom 24. Mai 1916 angenommene Resolution wünscht in den wesentlichen Punkten: Erweiterung des Reichswohnungsfürsorgefonds auf Kriegsbeschädigte und Hinterbliebene bei gleichzeitiger Erhöhung der „Etatposition zunächst auf 10 Millionen Mk.“ desgleichen beim Reichsbürgschaftsfonds auf 250 Millionen Mark Bürgschaftsbetrag, Reichsunterstützung der Gemeinden und Gemeindeverbände, welche an die Hausbesitzer Mietbeiträge gewähren, „Reichshilfe für die Abbürdung der während des Krieges gestundeten Mieten bzw. Hypothekenzinsen der heimkehrenden bedürftigen oder schwachbemittelten Krieger unter Mitwirkung der Gemeinden“, Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Errichtung von Kriegerheimstätten, Ausgestaltung des Erbbaurechtes und Sicherung der Hausbesitzer und Mieter gegen die Kriegsfolgen, insbesondere Schutz gegen willkürliche Kündigung und Mietzinssteigerung[51]⟩. In der Reichstagssitzung vom 10. Mai 1918 wurden die Beschlüsse des

[50]⟩ Nussbaum A.: Die Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredites, Tübingen, 1917, S. 90.

[51]⟩ Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, 5. Jg. 1916, Nr. 2, S. 23/24 und Zeitschrift für Wohnungswesen, XIV. Jg. 1915/1916, Heft 15, S. 207.

Wohnungsausschusses über „Maßnahmen gegen die bestehende und nach dem Kriege sich noch verstärkende Wohnungsnot" einstimmig angenommen. Das „Reichswirtschaftsamt als Zentralstelle für Uebergangswirtschaft" hätte darnach die Leitung der Wohnungsproduktion nach dem Kriege und die „Organisierung aller öffentlichen und privaten Kräfte" zu übernehmen; ferner sind aus Reichsmitteln 500 Millionen Mk. zur Verwendung als Bauzuschüsse, Baudarlehen und Baugeldbürgschaften bereitzustellen und dahin zu wirken, daß Bundesstaaten und Gemeinden in etwa gleicher Weise sich anschließen. Gleichzeitig müsse die „baldige Wiederinbetriebsetzung der Baustoffindustrie durch rechtzeitige Entlassung von Arbeitskräften aus dem Heere und Bereitstellung ausreichender Kohlenmengen" und die billige Abgabe der bei den Heeresverwaltungen freiwerdenden Baustoffe an die Notstandsgemeinden erfolgen; immer aber sollen die Bauten „nur in der Reihenfolge ihrer Dringlichkeit" geschehen. Damit sofort bei Kriegsschluß eine „planmäßige und umfassende Erstellung gesunder, zweckmäßig eingerichteter Dauerkleinwohnungen, möglichst im Flachbau", einsetzen kann, sind unverzüglich Vorbereitungen zu treffen, wie „Beschaffung und Aufschließung geeigneten billigen Baulandes" und Bereitstellung von Bauplänen für alle wichtigeren Typen des Kleinwohnungsbaues". Die Gemeinden und Gemeindeverbände sollen zu „Ausführungs- u. Vermittlungsorganen" der Wohnungsproduktion werden und die von Reich, Bundesstaaten und ihnen selbst stammenden Mittel zum Wohnungsbau in eigener Regie verwenden oder an gemeinnützige Bauvereinigungen, „notfalls auch an private Bauunternehmer", unter Sicherung der grundbuchlichen Eintragung, ausleihen[52]).

Der Krieg hat daneben noch einen ganz neuen Zweig der Wohnungs- und Siedlungsreform begründet: die Kriegerheimstättenbewegung. Schon bald nach Kriegsbeginn bricht sich die Ueberzeugung Bahn, daß für die Kriegsbeschädigten und Kriegerhinterbliebenen, aber auch für alle heimkehrenden Krieger unbedingt Wohn- und Siedlungsgelegenheiten vorhanden sein müssen, damit die schlimmen Vorgänge am Ende des Krieges 1870/71 keine Wiederholung fänden. Damals hatte die Obdachlosigkeit zahlreicher Krieger und Kriegerfamilien in Berlin zu Barackenbauten und bei deren zwangsweisen Entfernung zu Straßenkämpfen Anlaß gegeben. Dem Bund deutscher Bodenreformer kommt das Verdienst zu, die Gedanken der Kriegeransiedlung in die breite Oeffentlichkeit getragen zu haben;

[52]) Zeitschrift für Wohnungswesen, XVI. Jg. 1917/18, 15. Heft, S. 162 und Ztschft. f. Wohnungswesen in Bayern, XVI. Jg. 1918, Nr. 3/5, S. 53.

auf seine Initiative wurde am 20. März 1915 in Berlin der „Hauptausschuß für Kriegerheimstätten" von 28 Organisationen gegründet, während ihm anfangs 1918 über 3500 Organisationen mit etwa 6 Millionen Mitgliedern beigetreten waren[53]. Dieser Ausschuß „knüpft an die alte Forderung des Bundes deutscher Bodenreformer nach gesetzlicher Regelung des Heimstättenrechtes an, er beschränkt sich indessen z. Zt. aus Opportunitätsgründen auf die Forderung einer solchen Regelung ausschließlich für die aus dem Kriege heimkehrenden Krieger und die Witwen Gefallener und strebt hierfür ein Reichsgesetz an, durch das diesen ohne Unterschied die Möglichkeit gegeben werden soll, mit öffentlicher Hilfe eine Heimstätte zu erwerben, sei es zum Zwecke ländlicher oder gärtnerischer Siedlung, sei es zum Erwerbe eines Wohnheims"[54]. Im November 1915 würden die „Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz"[55] aufgestellt, womit die Organisation dieser Siedlungsweise bis ins Einzelne vorgezeichnet wird. Darnach gewähre das Reich den Bundesstaaten „die Mittel zur Errichtung von Familienheimstätten für die deutschen Kriegsteilnehmer oder ihre kriegsversorgungsberechtigten Hinterbliebenen ‹Kriegerheimstätten›", die nur von Staaten, Gemeindeverbänden, Gemeinden oder „von dazu ermächtigten gemeinnützigen Organisationen und Stiftungen" erstellt werden können. Neben „Wohnheimstätten: Kleinhäuser mit Nutzgärten" sollen auch „Wirtschaftsheimstätten: Gärtnereien oder landwirtschaftliche Anwesen kleinbäuerlichen Umfangs" entstehen, für die letzteren können nur beruflich vorgebildete Leute mit angemessenem Betriebskapital in Betracht kommen[56]. Außer „Flachbau" wird auch Gartenland für jede Wohnung verlangt, denn der während des Krieges aufgetretene Lebensmittelmangel hat „gelehrt, wie außerordentlich wichtig es ist, daß auch die nicht landwirtschaftliche Bevölkerung in der Lage ist, sich wenigstens einen Bruchteil ihres Nahrungsmittelbedarfes durch einen eigenen Garten- oder Landbau zu verschaffen"[57]. Als Reichsorgan für das Kriegeransiedlungswesen wäre ein Reichsheimstättenamt ‹mit entsprechenden Landes- und Bezirksämtern› zu bilden. Dem Reich obliege „die Beleihung bis zu 90% der reinen Baukosten"

---

[53] Fuchs C. J.: Kriegerheimstätten und Wohnungsfürsorge, Vortrag 9. 2. 1918, Vorträge der Gehe-Stiftung, Band IX, Heft 3, S. 3 und Damaschke A.: Die Bodenreform, 13. Auflage, Jena 1916, S. 481.

[54] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIII. Jg. 1914/15, Nr. 20, S. 261.

[55] Damaschke A.: Die Bodenreform. 13. Auflage, Jena, 1916, S. 483/486.

[56] Soziale Zeitfragen, Heft 66: Damaschke A.: Kriegerheimstätten, eine Schicksalsfrage für das deutsche Reich, Berlin, 1916. S. 13.

[57] Heimkultur, Heimstättenheft für Kriegsteilnehmer, Mangoldt K. v. Wohnungsreform und Kriegsausgang, Wiesbaden, o. J. S. 21.

bzw. Bürgschaft in gleicher Höhe für von anderen öffentlichen Geldgebern gestellten Darlehen. Dem „Heimstättenausgeber" ⟨Staaten, Gemeinden, Bauvereinigungen⟩ sei, falls das notwendige Bauland nicht verfügbar, das Enteignungsrecht zu verleihen. Da trotz hoher öffentlicher Beleihung der Heimstättenerwerber noch eigener Geldmittel bedarf, wird die „Kapitalablösung des Kriegszuschusses zur Invalidenrente" verlangt.

Auch die anderen repräsentativen Wohnungsreformorganisationen, der Deutsche Verein für Wohnungsreform, die Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, die deutsche Gartenstadtgesellschaft, der Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen und der bayerische Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens, haben in Eingaben an Bundesrat und Reichstag, die sich in den wesentlichen Punkten mit den Grundzügen des Hauptausschusses für Kriegerheimstätten decken, die Kriegerheimstättenansiedlung und als unbedingte Voraussetzung die Möglichkeit einer Kapitalisierung der Militärrenten und die Bereitstellung öffentlicher Mittel gefordert. Der Reichstag hat sich diesem Drängen mit seiner Entschließung vom 24. Mai 1916 angeschlossen, die den Reichskanzler ersucht:

1. „dem Reichstag bei seinem nächsten Zusammentritt einen Gesetzentwurf vorzulegen, welcher bezweckt, Schaffung einer gesetzlichen Unterlage zur Errichtung von Kriegersiedlungen in Stadt und Land ⟨Kriegerheimstätten⟩, wobei die bisher veröffentlichten, freien Vereinigungen entstammenden Vorschläge mitbenutzt werden können;
2. Die Bestrebungen nach Schaffung von Heimstätten für Kriegsteilnehmer oder für deren versorgungsberechtigte Hinterbliebene tatkräftig zu fördern und baldmöglichst einer gesetzlichen Regelung zu unterziehen mit dem Ziele, Rechtsgrundlagen zu schaffen, welche solche Heimstätten ihrem Zwecke dauernd erhalten"[58]⟩.

Das Kapitalabfindungsgesetz ⟨3. Juni 1916⟩ bedeutet eine teilweise Erfüllung der Wünsche, doch blieb die praktische Auswirkung, wovon schon die Rede war, weit hinter den Erwartungen zurück. Da die reichsgesetzliche Regelung der Heimstättenfrage auf sich warten ließ und erst nach dem Kriege, im Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920, zustandekam, haben einige Bundesstaaten von sich aus Ansiedlungsgesetze geschaffen. Sachsen hat mit dem Kriegeransiedlungsgesetz vom 5. Mai 1916 den Anfang gemacht; „das Gesetz entspricht den Anregungen des Reichsausschusses"[59]⟩ und

[58]⟩ Denkschrift zu Reichstagsdrucksache Nr. 3472, 1922. S. 3397.
[59]⟩ Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918. Metz: Kriegsbeschädigtenfürsorge durch Ansiedlung, S. 390.

betrifft nicht nur Kriegsbeschädigte und Hinterbliebene, sondern alle Kriegsteilnehmer. Die Kreishauptmannschaft Dresden als Generalkommission für Ablösungen und Gemeinheitsteilungen, die zur „Landessiedlungsstelle" wird, hat die Ansiedlungen zu vermitteln; „sie wird ermächtigt, zu diesem Zwecke geeignetes Gelände zu erwerben und an die Ansiedler zu verkaufen oder Erbbaurecht daran zu bestellen, die Ansiedlungsstellen zu beleihen oder für die Kauf- oder Baugelder-Hypotheken gemeinschaftlich mit der Gemeinde des Ansiedlungsortes Bürgschaften zu übernehmen"[60]. Die Bezirksverbände, die bezirksfreien Städte und die Gemeinden überhaupt als „Träger der sächsischen Kriegeransiedlung"[61] können die gemeinnützigen Bauvereinigungen, evtl. auch die privaten Baugewerbetreibenden, letztere aber nicht als „Unternehmer", sondern nur als Bauführer für die Bauvereinigungen, mit den Aufgaben der Siedlung betrauen. Die „Wirtschaftsheimstätten" sollen mit viel Nutzland ausgestattet sein, „um den gesamten Eigenbedarf der Familien an Gemüse und Kartoffeln zu decken und etwas Kleinvieh zu halten, also in der Regel mit mindestens 5000 qm"[62]. Die Ausführungsbestimmungen verlangen, daß bei der Anlage von Heimstätten Einfamilienhäuser zu errichten sind; daneben gilt aber auch als „Wohnheimstätte" die Mietwohnung im Mehrfamilienhaus (bis zu 4 Familien), wenn der Mieter eine „eigentümerähnliche Stellung" einnimmt und Nutzland von mindestens 200 qm dazu gehört[63]. In Preußen ergeht am 8. Mai 1916 das „Gesetz zur Förderung der Ansiedlung", in Bayern das Gesetz vom 8. Juli 1916 über „Ansiedlung von Kriegsbeschädigten in der Landwirtschaft", wobei schon die Titel die Beschränkung auf einen verhältnismäßig kleinen Personenkreis und auf rein landwirtschaftliche Zwecke kundtun und weswegen sich auch ein näheres Eingehen erübrigt. Ferner hat auch Braunschweig am 19. April 1918 ein Siedlungs- und Heimstättengesetz erlassen.

Die Propaganda für die Kriegerheimstätten, in Schrift und Rede, ging derweilen eifrig vonstatten; wir waren uns dessen bewußt, daß wir mit dem Wort Kriegerheimstätten ein Wort prägten und in das deutsche Leben hineinwarfen, das nicht nur den höchsten Dank für die Heimkehrenden, sondern auch die tiefste Quelle der Kraft für unsere Volksgesamtheit umschloß"[64]. Die Gedanken

[60] Zeitschrift für Wohnungswesen, XIV. Jg. 1915/16, Heft 17, Kruschwitz: Ein Schritt vorwärts in der Kriegeransiedlung. S. 231.

[61] Fuchs C. J.: Kriegerheimstätten und Wohnungsfürsorge, (Vorträge der Gehe-Stiftung), Band IX, Heft 3, S. 18.

[62/63] wie 61, S. 16.

[64] Damaschke A.: Der Neuaufbau der deutschen Familie und die Wohnungsfrage (Kriegerheimstätten), Darmstadt, 1917, S. 12.

und Pläne wurden besonders von den Frontsoldaten mit Begeisterung aufgenommen, die in Belgien und Frankreich den Wert der Kleinhäuser und Kleinwohnungen erkannten, einer Siedlungsweise, die sie bisher in der Heimat entbehren mußten und die nunmehr Wirklichkeit werden sollte. Dagegen machen sich in Fachkreisen schon frühzeitig Bedenken geltend. Fehlerhaft sei vom „Hauptausschuß für Kriegerheimstätten", nur das Reich und nicht auch die Bundesstaaten und Gemeinden für die Mittel zur Kriegeransiedlung heranziehen zu wollen und die „Zusammenkoppelung der städtisch-gewerblichen und der landwirtschaftlichen Siedlungsreform" [65]. Im übrigen läßt die Baukostenverteuerung befürchten, „daß der Preis der Rentengüter und Heimstätten zu einer dauernden drückenden Belastung ihrer Besitzer wird, während der allgemeine Wunsch der Bevölkerung dahingeht, ihr Dasein zu erleichtern" [66]. Damit der Preis der Heimstätten die Wirtschaftlichkeit dieser Siedlungsform nicht gefährde, wird ein leicht zu bearbeitender Mittelboden am geeignetsten sein" und auch dann ist „nur bei weitestgehenden Erleichterungen seitens der Behörden und Gemeinden für die Anlage und den Ausbau der Straßen eine wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungen gesichert" [67]. Die Zentralstelle des Deutschen Städtetages hat durch Rundfragen (Januar 1916) und Rundschreiben (November 1916) die Mitgliedstädte „um nähere Nachrichten über die Beschaffung von Heimstätten für Kriegsverletzte und Kriegshinterbliebene" [68] angegangen, gleichgültig, ob es sich um „rein gemeindliche Veranstaltungen" handelt oder auch um solche, „die von den Städten unter Mitwirkung von anderen Körperschaften, Vereinen und Gesellschaften getroffen worden sind". Etwa 100 Städte haben auf die beiden Rundfragen geantwortet. Die Hälfte hat keine Maßnahmen oder Pläne für Kriegerheimstätten getroffen, die andere Hälfte hat sich mit dem Problem in irgend einer Form befaßt, während aber nur „in Ausnahmefällen" über ausgeführte oder in der Ausführung stehende Heimstättenanlagen berichtet werden kann, es zeigt sich, „daß die Kriegerheimstättenfrage vielerorten praktisch die Stufe des Projektes noch nicht zu überschreiten vermocht hat". Die jegliche Rentabilität ausschließenden hohen Baukosten sind die

---

[65] Zeitschrift f. Wohnungswesen, XIV. Jg., 1915/16, Heft 2, Mangoldt K.: Die Bewegung für Kriegerheimstätten, S. 19.

[66] Zeitschrift f. Wohnungswesen, XV. Jg. 1916/17, Heft 2, Nussbaum Chr.: Ein Wort zu den Kriegerheimsiedlungen, S. 17.

[67] Koppe J. u. R.: Ausgeführte und geplante Kriegerheimstätten, Halle 1917, S. 17, 19.

[68] Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, VI. Band, 1917/18, Nr. 5. „Kriegerheimstätten", Spalte 168 ff.

Ursachen, daß die vorliegenden Pläne nicht zur Ausführung kommen können. Nur in 4 Städten, in Cassel, Freiberg i/Sa., Freiburg i/Br. und Würzburg sind Kriegersammelheimstätten errichtet worden. Häufiger finden sich schon „Maßnahmen zur Förderung der Kriegerheimstätten"; 9 Städte ⟨Bamberg, Cassel, Freiburg i/Br., Görlitz, Hannover, Heilsberg, Königsberg, Recklinghausen, Sterkrade⟩ halten Baugelände für Kriegeransiedlungen bereit, in weiteren 7 Städten ⟨Colmar, Heidelberg, Neuss, Rüstringen, Schleswig, Thorn, Bocholt i/W.⟩ liegen Pläne und Beschlüsse vor, um in eigener Regie Kriegerwohnheimstätten zu errichten. In einer ganzen Anzahl von Städten erstreckt sich die Förderung der Heimstätten darauf, daß die Stadtgemeinden sich an den Kriegerheimstättenorganisationen, bei örtlichen Baugenossenschaften, Gartenstadtgesellschaften u. dgl. oder bei den provinziellen Siedlungsgesellschaften mit Geldzuschüssen beteiligen. Die Anlage von Wirtschaftsheimstätten, die Ansiedlung in der Landwirtschaft ist nur selten geplant[69]⟩. Die zunehmende Baukostenverteuerung und die Baustoffknappheit im letzten Abschnitt des Krieges haben die Bildung von Kriegerheimstätten erst recht vereitelt. Da die öffentlichen Verbände für die Heimstätten ebensowenig wie für den allgemeinen Wohnungsbau die Mittel beibringen bzw. bei dem Zwang zu kriegsmäßiger Verwendung freimachen konnten, unterblieb die mit so viel Begeisterung angekündigte Gründung von „Heimstätten in Stadt und Land"[70]⟩. „Die Waffen ruhen . . . — ‚Ansiedlung', ‚Kriegerheimstätten' waren die Losungsworte, die im Laufe des Krieges immer mehr an Werbekraft gewannen und schließlich alle Kreise des Volkes beherrschten. Aber was ist geschehen? Welche praktischen Erfolge sind bisher aufzuweisen? — So gut wie nichts! Ueber schöne Vorschläge und Gesetzentwürfe sind wir nicht hinausgekommen, abgesehen von dem Kapitalabfindungsgesetz, das zwar in Geltung getreten ist, aber bisher in nur wenigen Fällen praktisch Bedeutung gewonnen hat. Der Krieg hat unsere Menschen und unsere gesamte Wirtschaft restlos in Anspruch genommen. Für Ansiedlung, die doch eine ausgesprochene Friedensarbeit ist, konnten weder Arbeitskräfte noch Material zur Verfügung gestellt werden"[71]⟩. Die deutschen Wohnungsreformer haben eine weitere Enttäuschung erleben müssen, aber schlimmer ist, daß dem deutschen Volke die erhoffte Besserung und Gesundung des Wohnungswesens nicht zuteil wurde.

---

[69]⟩ wie 68.

[70]⟩ Damaschke A.: Der Neuaufbau der deutschen Familie und die Wohnungsfrage ⟨Kriegerheimstätten⟩, Darmstadt 1917, S. 12.

[71]⟩ Westfälisches Wohnungsblatt, 8. Jg. 1918, Heft 11/12.

Schluß.

Die Bewirtschaftung des Wohnungswesens, als reine Kriegsmaßnahme gedacht, die unmittelbar nach Kriegsschluß aufgehoben werden sollte, muß zwangsläufig in der Nachkriegszeit beibehalten, nicht nur dies, sie muß sogar noch weiter ausgebaut werden. Die angesichts des allgemein verschwindend geringen Leerwohnungsvorrates in den deutschen Städten befürchtete Steigerung der Wohnungsnachfrage nach Beendigung des Kriegszustandes blieb nicht aus; die Erwartungen selbst der Pessimisten unter den Wohnungspolitikern wurden weit übertroffen. Durch die rasche Demobilmachung kehrten in kurzer Zeit fast sämtliche Kriegsteilnehmer in die Heimat zurück und erhöhen dort ganz gewaltig die Wohnungsansprüche; viele während des Krieges verkleinerte Haushaltungen erhalten wieder ihre normale Besetzung und fordern größeren Wohnraum. Die ungemein starke Zunahme der Eheschließungszahl — 1918: 352543, 1919: 844339, 1920: 894978, 1921: 721330 [1] — ruft eine außerordentliche Wohnungsnachfrage hervor. Schließlich verstärkt sich der Wohnungsbedarf noch durch die vielen Flüchtlinge und Flüchtlingsfamilien aus dem Ausland und aus den abgetretenen Gebieten und durch die allmählich zurückkehrenden Kriegsgefangenen. Das minimale Wohnungsangebot war sofort aufgebraucht, Leerwohnungen gab es kurz nach Kriege und dann während eines ganzen Jahrzehntes so gut wie nirgends mehr. Die Zahl der Wohnungssuchenden nimmt ständig zu, desgleichen die Uebervölkerung der Wohnungen und die Besetzung schlechter und schlechtester Wohnungen und Wohnräume. Es wurden z. B. Wohnungssuchende gezählt: [2]

in:	am 31. 12. 1920	am 31. 12. 1921	am 1. 10. 1922
Breslau	21623	30923	37291
Dresden	12469	19685	26033
Essen	9780	18599	21846
Frankfurt a/M.	6418	7952	11260
Hamburg	14777	24944	31308
Nürnberg	5787	9207	11198

[1] Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Genf, 1924, S. 357.
[2] wie 1, S. 362.

Die Wohnungsnot hat in den Nachkriegsjahren einen katastrophalen Grad erreicht, sodaß die Folgen, besonders in gesundheitlicher Hinsicht, mit der Zeit immer offensichtlicher in Erscheinung traten. Die Zahl der Notwohnungen und Behelfshäuser ⟨Baracken⟩ nimmt ständig zu; ein ansehnlicher Teil des deutschen Volkes muß wider Willen in völlig menschenunwürdigen Räumen hausen, an Leib und Seele Schaden leiden. Die Wohnungsämter werden um Unterkunft bestürmt, doch sind sie immer weniger in der Lage, einen Ausgleich zu schaffen, denn die Zahl der Wohnungsnachfragenden schwillt dauernd an, während die Leerwohnungsvorräte längst erschöpft sind. Diesem Zustand, der immer mehr der Hoffnungslosigkeit zutreibt, wäre nur mit einer Neubautätigkeit großen Stiles abzuhelfen, wie sie aber bestenfalls nur einem Deutschland, das den Krieg siegreich beendet hätte, möglich gewesen wäre. So aber wirken die mannigfaltigsten Ursachen zusammen, die den Neubau von Wohnungen hintanhalten. Zu dem Mangel an Baumaterial durch die bei der anhaltenden Kohlenknappheit immer noch vielfach bestehenden Betriebseinschränkungen tritt neben dem auch nach dem Kriege nicht behobenem Mangel an Bauarbeitern vor allem das Fehlen an Baukapital. Die von dem weiterhin bestehenden Mieterschutz verhinderte Mietpreissteigerung einerseits und die infolge der zerrütteten Währung erst allmählich, dann rapid steigenden Baukosten andererseits — „in Berlin waren z. B. im Dezember 1922 die Gesamtbaukosten auf das 1800fache gestiegen“ [3] — schließen in der Nachkriegszeit erst recht die private Wohnbautätigkeit aus. „Die gemeinnützige Bautätigkeit trat jetzt beherrschend in den Vordergrund“ [4], woran weniger die öffentlichen Körperschaften und die privaten Arbeitgeber als vor allem die gemeinnützigen Bauvereine und Baugenossenschaften sowie die „aus den Sozialisierungsbestrebungen im Baugenossenschaftswesen entstandenen Bauhütten“ [5] beteiligt sind, die mangelnde Rentabilität der Bautätigkeit, die mit fortschreitender Inflation immer stärkere Diskrepanz zwischen Baukosten und Mietertrag setzt jedoch auch dieser Sonderart des Wohnungsbaues Grenzen. Mit der Währungsstabilisierung ⟨im Herbst 1923⟩ sind die Schwierigkeiten aber nicht beseitigt, weil die Baukosten weiter ansteigen.

„Die Wohnungsneubautätigkeit für das Reichsgebiet“ beziffert sich nach den reichsstatistischen Angaben wie folgt: [6]

[3] Hdwtbch. d. Kommunalwissenschaft., Ergänzungsband, Art. Wohnungswesen.
[4] Hdwtbch. d. Staatswissenschaften, 4. Auflage, Artikel: Wohnungsfrage und Wohnungswesen.
[5] wie 4.
[6] Hdwtbch. d. Kommunalwissenschaft., Ergänzungsband, Art. Wohnungswesen.

Für Wohnzwecke aufgeführte neue Gebäude:			Der Zugang an Wohnungen		
Jahr	überhaupt	davon Kleinhäuser	insgesamt	davon Neubau	durch Umbau
1919	21465	18792	60861	35596	25265
1920	43411	38506	108307	75928	32379
1921	66786	59570	141498	108596	32902
1922	74693	65835	154970	124273	30697
1923	54824	45233	125940	100401	25539
1924	54377	46185	115376	94807	20569
1925	89175	77528	191812	164437	27375

„Aus den vorstehenden Zahlen ergibt sich, daß die Wohnungsneubautätigkeit der Nachkriegsjahre dem tatsächlichen Bedarf nicht entfernt gerecht geworden ist" [6]. Erstmals im Jahre 1925 kommt man der vor dem Kriege als normal anerkannten Wohnungszugangszahl von 200000 Wohnungen im Jahr einigermaßen nahe. Amtliche und private Schätzungen errechnen für diesen Zeitpunkt (1925) einen Fehlbetrag von $1-1^1/_2$ Millionen Wohnungen. Die wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse Deutschlands in Rechnung gestellt, wird klar, daß erst eine fortgesetzte Aufbauarbeit während einer langen Reihe von Jahren zu einer Stabilisierung im Wohnungswesen führen kann. Bei dem zu geringen Wohnungsneubau kam der Umbautätigkeit eine besondere Bedeutung zu; 1919 entfallen $41{,}5\,\%$ des Wohnungszuganges auf Umbauten, 1925 sind es noch immer $14{,}3\,\%$.

Die deutsche Wohnungsnot nach dem Kriege hat das System der Bewirtschaftung, wie es während des Krieges zur Ausbildung kam, unentbehrlich gemacht; ohne behördliche Regelung, mag sie im Einzelnen noch so sehr eine mitunter nicht unberechtigte Kritik herausgefordert haben, wäre das Chaos im Wohnungs- und Siedlungswesen, das möglicherweise das ganze wirtschaftliche und soziale Leben miterfaßt hätte, nicht vermieden worden. Da die Behandlung der Wohnungszwangswirtschaft in der Nachkriegszeit nicht mehr zum Thema dieser nunmehr abzuschließenden Arbeit gehört, genügt unter Hinweis auf das umfangreiche Schrifttum über das Wohnungswesen nach dem Kriege eine gedrängte Uebersicht.

Zunächst war bei dem überall vorherrschenden Wohnungsmangel der Mieterschutz weiterhin in Geltung zu belassen. Die Verordnung zum Schutze der Mieter vom 22. Juni 1919 verleiht dem Mieter das Recht, von sich aus die Ermäßigung des Mietzinses

[6] Hdwtbch. d. Kommunalwissenschaft., Ergänzungsband, Art. Wohnungswesen.

auf eine „angemessene Höhe" beim Mieteinigungsamte zu beantragen, während bisher der Kündigungsschutz nur die Wohnungen betraf, genießen diesen Vorteil jetzt auch die Mieter von Läden und Werkstätten. Die Landeszentralbehörden wurden für die Fälle außerordentlichen Wohnungsmangels zu weiteren Maßnahmen ermächtigt, demzufolge Preußen, Bayern und Baden Höchstmietenanordnungen erlassen haben. Auf diese Weise wurde eine Beschränkung der Mietpreise auf „im allgemeinen für kleinere Städte 60—75%, für größere 100—110% über der Friedensmiete" ‹bis Mitte 1922› erreicht[7]. Nichtsdestoweniger haben sich in den einzelnen Gemeinden recht verschiedene Mietzinssätze, in der Form von Zuschlägen zur Friedensmiete, durchgesetzt. Hauptsächlich um in dieser Richtung eine Vereinheitlichung zu schaffen, ergeht das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922. Darnach steht einer freien Festsetzung des Mietzinses zwischen Mieter und Vermieter nichts im Wege, wenn jedoch der eine Teil eine andere Regelung wünscht, tritt die „gesetzliche Miete" in Kraft. Eine Erhöhung der Mietpreise soll grundsätzlich nur in dem Umfange erfolgen, als dem Vermieter für die Verwaltung des Hauses Mehrkosten erwachsen. Als „Grundmiete" gilt die am 1. Juli 1914 gültig gewesene Miete, abzüglich der zu jener Zeit notwendigen Betriebs- und Reparaturkosten. Auf die Grundmiete werden, jeweils einheitlich für die Gemeinde, Zuschläge zugestanden, damit die Betriebskosten, die Ausgaben für die laufenden und außerordentlichen Instandsetzungsarbeiten, ferner auch die Hypothekenzinsen gedeckt werden können, für eine Rente aus Haus- und Grundbesitz ist kein Spielraum gelassen. Bei der fortgesetzten Entwertung der deutschen Währung waren die Zuschläge ununterbrochen zu erhöhen, ohne je mit der Inflation Schritt halten zu können, der Reichsarbeitsminister „forderte mit Rundschreiben vom 18. Sept. 1923 sämtliche Landesregierungen auf, der Festsetzung der prozentuellen Zuschläge zur Grundmiete fortab den Lebenshaltungsindex des Statistischen Reichsamtes zugrunde zu legen" [8]. Wie unter der Wirkung des Mieterschutzes die Mietpreise niedrig gehalten wurden, sodaß die Ausgaben für Wohnungsmiete nur mehr einen geringfügigen Teil dessen, was sie vor dem Kriege und auch noch während des Krieges ausmachten, bedeuten, erst recht im Verhältnis zum anderen lebenswichtigen Konsum, erhellt aus der folgenden Tabelle: [9]

---

[7] Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Genf, 1924, S. 365.
[8] wie 7, S. 368.
[9] wie 7, S. 369.

Indexziffern für 71 Städte (Basis: Juli 1914 = 100):

Datum	Wohnung	Lebensmittel	Kleidung	Lebenskosten
1922 März	250	3602	4829	2639
Juni	313	5119	6519	4147
Sept.	417	15417	26000	13319
Dez.	1652	80702	116113	68506
1923 Jan.	3800	136600	168200	112027
März	11300	331500	432300	285400
Juni	30100	934700	1199500	765000
Sept.	30000000	1730000000	2650000000	1500000000

Nachdem das Reichsmietengesetz nur die Mietpreisbildung betrifft und somit eine Teilung der Mieterschutzmaterien herbeigeführt wurde, geschah die Regelung der übrigen Mietverhältnisse durch das Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923. Letzteres versagt im Prinzip dem Vermieter jegliches Kündigungsrecht; er muß, will er eines Mieters ledig werden, beim Amtsgericht die Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses anstrengen. Dieser wird nur stattgegeben, wenn der Mieter den Vermieter oder die Hausbewohner belästigt, die Miete nicht bezahlt, ohne Erlaubnis abmietet, oder wenn besondere Interessen des Vermieters eine Lösung gebieten, wobei unter Würdigung der Standpunkte beider Parteien nach Billigkeit zu entscheiden ist. Die Urteilsvollstreckung kann in allen Fällen aber erst erfolgen, nachdem der Mieter, eventuell unter Mirkung der Gemeinde bzw. des Wohnungsamtes, eine neue Wohngelegenheit gefunden hat. Auch bei „Werkwohnungen" muß nach beendetem Arbeitsverhältnis der vermietende Arbeitgeber die Räumungsklage erheben, die nur dann zum Ziele führt, wenn der Arbeitnehmer von sich aus den Dienst aufgab oder ein gesetzlicher Grund zur Entlassung vorliegt, schließlich, wenn der Wohnraum dringend gebraucht wird. Im übrigen erstreckt sich der Mieterschutz nur auf die Wohnungen in den sog. alten Häusern; die Neubauten nach dem 1. Juli 1918 unterliegen dem nicht oder doch nur, wenn öffentliche Baukostenbeihilfen gewährt worden sind.

Um bei der ungeheueren Wohnungsnot jede verfügbare Wohnung und jeden ausnutzbaren Wohnraum dem Bedarf zugänglich zu machen, ist die Wohnraumbewirtschaftung, die bereits während des Krieges mit der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. Sept. 1918 eingesetzt hat, in der Nachkriegszeit unter neuen, verschärften Bestimmungen beibehalten worden. Das Wohnungsmangelgesetz vom 11. Mai 1920 verbietet den Abbruch von Gebäuden, die Verwendung von Wohnräumen zu

anderen als Wohnzwecken, gebietet die Anzeige unbenutzter Räume und die Aufnahme der von der Gemeinde zugewiesenen Wohnungssuchenden. Mit Rundschreiben vom 17. Juli 1920 hat der Reichsarbeitsminister eine „Musterverordnung betr. Maßnahmen gegen Wohnungsmangel" ausgegeben, welche die Beschlagnahme von Wohnungen, „die im Verhältnis zur Zahl der Bewohner als übergroß anzusehen sind" und von sog. „Doppelwohnungen", desgleichen von unbenutzten, jedoch bewohnbaren Räumen jeglicher Art als notwendige Maßnahme der Wohnungspolitik festgesetzt[10]. Anschließend haben fast alle Länder und mehrere der Großstädte die Rationierung des Wohnraumes verfügt. Das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 ist eine Neufassung des Gesetzes vom 11. Mai 1920 mit der Neuerung, daß auch hier, wie beim Mieterschutz, die Räume in den nach dem 1. Juli 1918 errichteten Gebäuden, sofern sie nicht ganz oder teilweise mit öffentlichen Mitteln erbaut wurden, nicht unter die Bewirtschaftung fallen. Des weitern nimmt das Gesetz eine Klassifizierung der Wohnungsuchenden vor, indem es die vom Ausland Ausgewiesenen und die kinderreichen Familien bei der Wohnungsverteilung durch die Wohnungsämter als bevorzugt gelten läßt.

Da bei der völligen Unrentabilität des Wohnungsbaues eine private Bautätigkeit nicht zu erwarten war, wurden wie schon im letzten Kriegsjahr öffentliche Beihilfen für den sog. unrentierlichen Teil der Baukosten gewährt, „i. J. 1919 wurden insgesamt 650 Millionen Mk. als Anteil des Reiches an Baukostenzuschüssen zur Verfügung gestellt"[11]. Von 1920 ab kommt eine neue Baufinanzierungsmethode in Anwendung, die der Bauhilfedarlehen, an denen sich neben dem Reich die Gemeinden in gleicher Höhe zu beteiligen haben; eine Beschränkung der Darlehensnehmer besteht nicht, doch erhalten gemeinnützige Bauvereinigungen den Vorzug. Den rentierlichen Teil der Baukosten muß der Darlehensgesuchsteller selbst bestreiten können, für das Reichs- bzw. Gemeindedarlehen werden Sicherungshypotheken eingetragen. „Das Reich hat bis Ende 1922 etwa 17—18 Milliarden Mk. an öffentlichen Zuschüssen für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau aufgewendet"[12]. Eine weitere Geldquelle für den Wohnungsbau sollte die Wohnungsbauabgabe nach dem Reichsgesetz über die Erhebung einer Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues" bilden. Alle Eigentümer, Mieter, Untermieter und Pächter von Gebäuden und Räumen wurden

[10] Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege, Genf, 1924, S. 375.
[11] wie 10, S. 384.
[12] wie 10, S. 386.

verpflichtet, 5% vom jährlichen Mietwert am 1. Juli 1914 und einen gemeindlichen Zuschlag in gleicher Höhe zu leisten, wovon nur Kriegsbeschädigte und Minderbemittelte befreit werden konnten. Die Mittel dieser Abgabe sollten der Förderung des Wohnungsneubaues dienen, der Zweck wurde aber nicht erreicht, da das schreckliche Tempo der Geldentwertung die Geldeingänge in der Zeit zwischen Erhebung und Verwendung stets aufzehrte, „bis das ganze System infolge der Inflation im Herbst 1923 zusammenbrach" [13]. Das gleiche Schicksal traf die vom Reichskohlenrat im Dezember 1919 beschlossene Kohlenabgabe zum Zwecke der Wohnungsbauten für Bergleute in Form der Zuschläge auf die Kohlenpreise; immerhin sind von diesen Mitteln bis 1924 „über 30000 Bergmannswohnungen, davon im Ruhrgebiet allein 20000" [14] gebaut worden. Nach der Währungsstabilisierung wird die Finanzierung des Wohnungsbaues durch die 3. Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 mit der Einführung der „Hauszinssteuer" auf die alten Wohnungen bzw. Grundstücke neu geregelt; im Gegensatz zur Wohnungsbauabgabe werden die Erträge nur teilweise für die Wohnbautätigkeit verwendet.

Bei dem für die Gestaltung des Wohnungswesens hauptsächlich entscheidenden Mangel an Baukapital war die Baulandfrage von sekundärer Bedeutung. Soweit es jedoch in Gemeinden mit Wohnungsnot am erforderlichen Baugrund fehlt, werden die Bezirkswohnungskommissare mit Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Jan. 1919 ermächtigt, geeignetes Baugelände für Mittel- und Kleinwohnungen zu angemessenen Preisen zu enteignen. In allgemein bodenpolitischer Hinsicht interessiert, daß das schon während des Krieges von den Bodenreformern unter Führung Adolf Damaschke's so eifrig geforderte Reichsheimstättengesetz am 10. Mai 1920 zur Tatsache wurde.

Nach der Währungssanierung, die eine Stabilisierung des deutschen Wirtschaftslebens überhaupt einleitet, beginnen die ersten Lockerungen der Wohnungszwangswirtschaft. Nachdem die Neubauwohnungen von vorneherein ausgenommen waren, werden allmählich für die gewerblichen Räume und später auch für die Wohnungen mit den hohen Mietpreisen Ausnahmebestimmungen getroffen. Die Mietzinse erreichen in langsamer Progression den Friedensstand, womit die private Wohnbautätigkeit aufhört, ein absolutes Verlustgeschäft zu sein, ohne daß in der Folgezeit eine Rentabilität gesichert

[13] Hdwtbch. d. Staatswissenschaften, 4. Auflage, Artikel: Wohnungsfrage und Wohnungswesen.
[14] wie 13.

wäre. Die Angleichung des Wohnungsangebotes an den Wohnungsbedarf geht deshalb langsam vor sich, sodaß eine völlige Aufgabe der Wohnungswirtschaft nicht in Frage kommt und bei dem auch heute noch verbreiteten Wohnungsmangel, wenn auch in milderer Form, immer noch besteht.

Anhang.

Tabelle 1:

Reinzugänge an Wohnungen ⟨insgesamt⟩ und Kleinwohnungen, bezogen auf Tausend des Bestandes 1910–1914.

Gemeinde:	1910 Reinzugang auf 1000		1911 Reinzugang auf 1000		1912 Reinzugang auf 1000		1913 Reinzugang auf 1000		1914 Reinzugang auf 1000	
	W'	KlW'	W'	KlW'	W'	KlW'	W'	KlW'	W'	KlW'
Aachen	8,6	0,9	10,5	2,6	9,2	3,9	7,7	2,4	6,1	.
Altona	15,0	4,6	21,7	12,2	22,4	13,9	20,0	29,0	12,3	13,6
Augsburg	.	.	.	.	27,6	29,1	15,7	11,7	19,4	11,3
Barmen	10,9	4,4	13,9	7,9	22,7	17,4	14,9	12,2	10,3	9,2
Beuthen	.	.	.	.	.	.	5,6	1,6	17,2	9,0
Bielefeld	.	.	.	.	22,4	13,5	20,0	19,5	43,8	48,9
Bochum	.	.	.	.	.	.	10,3	6,8	5,6	2,3
Bonn	.	.	.	.	.	.	9,9	5,7	5,3	0,9
Borbeck	.	.	.	.	.	.	1,3	.	11,3	.
Bremen	34,1	4,5	24,1	.	17,3	-0,8	17,6	6,1	21,8	7,9
Buer	.	.	.	.	.	.	61,1	16,2	54,4	19,9
Cassel	8,0	.	.	.	.	.	9,0	3,5	8,7	5,2
Charlottenburg	85,6	47,6	36,7	37,7	30,0	27,8	12,4	11,0	3,1	2,4
Chemnitz	40,2	19,1	54,3	44,1	37,2	29,0	48,2	41,9	23,1	14,7
Cöln	21,6	7,3	23,2	13,3	25,3	16,9	18,8	9,8	12,0	.
Crefeld	13,9	.	.	.	.	.	20,0	.	7,9	3,8
Darmstadt*⟩	.	.	.	.	8,6	.	5,1	9,7	3,4	1,0
Dortmund	40,5	.	.	.	40,0	44,2	26,6	28,2	.	.
Dresden	9,5	2,7	17,8	14,9	13,8	12,7	16,7	17,4	14,9	16,2
Duisburg	35,7	.	52,3	.	.	.	20,8	.	16,5	.
Düsseldorf	36,2	17,6	67,3	63,6	57,0	57,4	40,0	44,1	16,3	15,4
Elberfeld	2,6	0,6	4,5	.	.	.	7,4	.	6,6	.
Elbing	.	.	.	.	.	.	8,9	10,5	20,7	15,9
Erfurt	.	.	.	.	.	.	17,5	.	9,5	.
Essen	46,0	24,6	85,1	78,3	38,4	30,9	14,2	9,9	13,8	9,1
Frankfurt a/M.	24,4	0,4	30,1	.	.	.	25,6	18,5	19,0	9,4
Freiburg i/Br.	7,8	.	16,1	.	15,8	0,4	17,9	5,4	13,7	2,8
Fürth i/B.*⟩	.	.	.	.	.	.	9,5	19,5	5,8	9,9
Görlitz	.	.	6,0	1,4	3,3	0,9	2,8	1,1	.	.

*⟩ Statt Reinzugang: Zugang.

Gemeinde:	1910 Reinzugang auf 1000		1911 Reinzugang auf 1000		1912 Reinzugang auf 1000		1913 Reinzugang auf 1000		1914 Reinzugang auf 1000	
	W′	KlW′	W′	KlW′	W′	KlW′	W′	KlW′	W′	KlW′
Halle a/S.	22,3	12,0	33,9	26,1	19,7	7,0	10,9	5,2	6,9	5,3
Hamburg	70,3	0,8	44,5	.	45,9	3,7	.	.	.	.
Hannover	13,1[1]	0,4[1]	28,9	.	20,0	13,8	17,7	13,0	17,0	9,4
Karlsruhe	.	.	.	.	12,1	3,8	21,8	11,6	16,1	5,6
Kiel	21,2	7,6	30,0	26,1	20,2	18,0	4,7	3,2	3,5	3,3
Königsberg	8,1	.	.	.	30,7	16,2	29,3	21,9	12,7	.
Königshütte	.	.	.	.	-0,4	-2,5	19,1	15,9	13,6	17,9
Leipzig	19,0	1,4	29,5	15,6	28,4	16,9	19,0	10,0	16,5	9,2
Lübeck	22,8	5,4	15,5	5,5	9,3	6,2	9,9	5,9	10,9	9,6
Ludwigshafen	.	.	.	.	23,2	19,3	18,8	17,6	15,1	.
Magdeburg	25,4	7,8	27,7	13,5	20,7	11,6	14,4	9,7	.	.
Mainz	6,6[2]	.	.	.	3,5	-5,2	3,5	-2,7	3,9	1,1
München	15,1	.	30,4	.	.	.	22,6	.	10,3	.
Nürnberg	41,7	5,7	40,1	25,0	38,8	19,0	15,1	3,8	12,8	5,9
Offenbach	.	.	.	.	23,2	25,5	.	.	9,0	8,2
Posen	18,8	7,2	18,6	2,0	50,2	30,6	17,2	13,7	.	.
Regensburg	.	.	.	.	22,6	15,2	10,5	10,5	.	.
Stettin	3,2	.	1,3	-0,6	4,1	-0,1	5,4	2,2	6,3	3,1
Straßburg i/E.	8,3	-0,3	12,2	-11,8	11,2	0,6	12,4	2,8	6,5	1,5
Stuttgart	.	.	.	.	51,3	57,4	29,7	21,8	22,6	9,2
Ulm	.	.	.	.	.	.	22,8	.	17,4	.
Wiesbaden	12,0	2,7	8,7	2,4	5,5	1,5	3,1	1,7	0,1	0,5
Würzburg	.	.	.	.	9,7	3,0	10,2	11,1	9,8	1,5

[1] Juli – Dez. 1910. [2] Jan. – Okt. 1910.

Zusammengestellt: nach Reichsarbeitsblatt IX. – XIII. Jg., 1911 – 1915.

Tabelle 2:

Die leerstehenden Wohnungen und Kleinwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand 1905–1914.

Von 100 Wohnungen bzw. Kleinwohnungen stehen leer:

Gemeinde:		1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914
Aachen	W	2,4	.	.	.	2,7	3,6	3,2	2,5	1,7	.
	Kl'	.	.	.	.	.	4,0	3,2	2,6	1,7	.
Altona	"	2,2	2,9	.	2,9	4,6	4,3	4,5	4,9	4,7	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Augsburg	"	2,5	.	.	0,7	0,7	0,7	1,5	1,8	1,1	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	0,8	.	1,7	1,0	.
Bamberg	"	.	.	.	.	0,9	0,8	1,2	2,3	1,6	.
	Kl' "	0,8	.	0,5	0,2	0,5	0,3	0,4	.	1,2	.
Barmen	"	5,3	4,7	3,2	2,4	1,2	1,2	0,7	1,7	2,3	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	1,8	2,6	.
Berlin	"	2,1	2,4	2,7	3,8	4,8	5,0	5,0	4,1	4,4	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	4,2	4,5	4,7	.
Berlin-Schöneberg	"	3,3	3,8	3,3	2,8	3,2	4,3	3,5	3,4	3,4	2,5
	Kl' "	.	.	.	.	.	3,7	2,7	2,7	2,6	1,6
Berlin-Steglitz	"	.	.	.	.	.	10,4	.	5,7	5,4	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	4,0	4,7	.
Berlin-Wilmersdorf	"	9,2	8,6	9,9	8,8	8,7	9,1	8,8	6,4	4,4	2,4
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	1,3	0,7
Beuthen	"	.	.	.	.	.	.	.	.	3,9	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	3,8	.
Bielefeld	"	.	.	.	.	.	.	.	0,6	0,5	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	0,7	0,4	.
Bochum	"	.	.	.	.	.	.	.	.	1,4	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	1,6	.
Brandenburg	"	.	.	.	.	.	.	.	.	1,6	0,9
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	1,7	0,7
Braunschweig	"	.	4,4	1,9	1,9	1,3	0,7	0,6	0,9	1,0	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Bremen	"	2,1	2,7	2,3	2,4	3,0	2,9	1,8	0,8	0,7	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	2,8	1,5	0,5	0,4	.
Breslau	"	6,3	5,8	5,2	4,6	3,8	3,5	2,7	2,4	1,6	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	3,4	2,1	1,9	1,1	.
Cassel	"	4,9	.	6,2	.	3,3	.	1,6	1,8	1,6	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	2,2	2,2	2,0	.
Charlottenburg	"	3,6	2,7	3,0	3,7	6,3	6,6	3,8	3,2	2,9	2,1
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	3,0	2,2	1,7	1,1
Chemnitz	"	4,4	3,1	1,4	1,6	1,6	1,8	3,0	2,4	1,7	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	2,5	3,4	1,4	.
Cöln	"	4,6	5,0	4,7	4,1	3,7	4,2	3,4	2,8	2,3	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	2,6	2,1	.
Crefeld	"	.	0,6	0,4	1,0	1,0	1,3	1,3	.	2,4	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	2,2	.
Danzig	"	.	.	.	.	.	2,1	2,1	2,5	2,0	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	1,8	1,6	.
Darmstadt	"	.	.	.	.	.	3,0	.	2,1	1,6	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	2,0	0,1	.
Dortmund	"	1,0	2,0	1,9	1,4	2,1	1,6	1,8	0,8	0,3	0,2
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	0,2	0,2

Von 100 Wohnungen bzw. Kleinwohnungen stehen leer:

Gemeinde:		1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914
Dresden	W	6,8	5,8	3,8	2,6	1,9	1,1	0,9	0,9	1,0	.
	Kl'	.	5,6	.	.	.	0,9	0,7	0,6	0,5	.
Düsseldorf	"	4,3	3,6	2,4	2,1	2,3	3,1	3,2	3,8	4,2	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	2,9	2,8	3,7	4,6	.
Elberfeld	"	6,5	5,7	4,3	2,8	2,0	1,2	0,6	0,6	0,6	0,6
	Kl' "	.	.	.	.	.	1,5	0,7	0,6	0,6	0,6
Erfurt	"	1,6	1,5	1,5	1,5	2,1	2,5	1,7	2,2	1,8	1,3
	Kl' "	.	.	.	.	.	2,2	1,4	1,6	1,5	1,1
Essen	"	1,2	1,7	1,9	1,3	1,4	2,4	4,5	3,1	0,9	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	2,5	4,7	3,5	1,1	.
Frankfurt a./M.	"	4,3	4,1	4,5	4,6	3,8	2,6	2,7	2,6	2,1	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	3,6	3,4	3,3	2,5	.
Freiburg i./Br.	"	2,5	1,6	1,9	1,5	1,3	0,8	0,8	0,6	0,7	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	1,5	0,8	0,3	0,4	.
Fürth i./B.	"	.	.	0,9	0,6	2,8	3,0	3,3	2,5	2,3	2,1
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	3,2	3,2	3,0
Görlitz	"	.	.	.	.	.	1,8	1,1	0,8	0,6	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	1,6	1,0	0,8	0,5	.
Halle	"	.	.	0,5	0,7	1,1	1,0	1,8	1,5	1,5	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	0,8	0,9	.
Hamburg	"	4,8	5,3	4,7	4,6	4,8	6,5	7,0	6,9	5,6	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	7,6	8,5	9,4	7,6	.
Hannover	"	.	.	.	.	.	1,5	1,9	1,5	0,9	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	2,0	3,5	3,2	2,1	.
Hof	"	.	.	.	.	.	.	.	2,1	1,9	1,3
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	.	1,9	0,8
Kaiserslautern	"	.	.	.	.	3,4	3,8	4,5	5,0	3,3	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	3,8	4,3	5,9	4,4	.
Karlsruhe	"	2,4	3,5	2,6	1,3	1,2	1,3	1,4	1,1	1,3	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	1,3	1,4	0,9	0,8	.
Kiel	"	2,9	3,1	3,7	4,4	3,7	4,8	4,8	4,5	3,0	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	4,7	5,3	4,8	3,3	.
Königsberg	"	4,8	.	3,2	2,2	0,8	0,5	0,2	1,3	1,1	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	0,7	0,7	.
Königshütte	"	.	.	.	.	3,4	3,0	3,3	3,0	2,4	.
	Kl, "	.	.	.	.	.	3,0	3,5	3,0	2,2	.
Leipzig	"	4,0	2,6	1,6	1,3	1,2	1,5	1,7	1,5	1,1	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	1,0	1,2	0,9	0,8	.
Lübeck	"	3,6	2,6	2,0	1,2	2,8	3,7	2,4	1,6	0,5	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	4,3	2,5	2,3	0,4	.
Ludwigshafen	"	.	.	.	.	.	2,9	2,0	2,1	0,4	0,3
	Kl' "	.	.	.	.	.	3,0	2,1	.	0,3	0,4
Magdeburg	"	3,1	1,7	1,8	1,4	1,8	2,2	2,3	2,2	1,6	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	1,6	1,3	1,5	1,3	.
Mainz	"	5,8	4,1	3,5	2,7	4,1	5,1	3,6	3,1	2,4	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	4,5	3,9	3,1	.
Mannheim	"	2,7	1,1	1,1	2,6	3,2	3,3	2,6	1,3	1,2	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	.	.	1,5	1,4	.
München	"	4,2	.	2,4	0,6	0,8	1,1	.	2,2	2,4	.
	Kl' "	4,3	.	.	.	.	0,7	.	0,9	1,7	.
Neukölln	"	.	7,0	9,4	10,0	10,7	9,5	9,0	6,5	4,5	.
	Kl' "	.	.	.	.	.	9,6	9,0	6,6	4,5	.

Von 100 Wohnungen bzw. Kleinwohnungen stehen leer:											
Gemeinde:		1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914
Nürnberg	W	.	.	1,0	1,8	2,9	3,0	3,0	2,9	2,2	1,7
	Kl' „	.	.	.	.	.	2,4	.	2,2	1,6	1,5
Posen	„	.	.	.	.	.	1,2	1,7	2,9	3,1	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	1,0	1,0	2,2	2,9	.
Regensburg	„	.	.	.	.	1,5	1,4	1,6	2,3	2,5	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	1,2	1,8	2,6	3,1	.
Saarbrücken	„	.	.	.	.	.	0,8	0,7	2,8	2,0	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	0,9	0,6	3,0	2,4	.
Schweinfurt	„	.	.	.	.	.	.	0,4	1,4	0,3	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	.	.	.	0,3	.
Stettin	„	.	.	.	.	.	4,1	2,8	0,9	0,5	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	5,2	3,6	1,1	0,5	.
Straßburg	„	2,1	2,4	2,2	1,3	0,9	1,0	1,5	1,1	1,2	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	0,9	0,7	0,7	0,8	.
Stuttgart	„	.	.	.	0,2	0,3	1,3	2,4	2,7	2,4	.
	Kl' „	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Würzburg	„	.	.	.	.	.	1,5	2,1	2,1	2,3	2,0
	Kl' „	.	.	.	.	.	1,2	2,1	.	.	2,0

Zusammengestellt nach:

Reichsarbeitsblatt, 8.–13. Jahrgang, 1910–1915.

Kommunales Jahrbuch, 2.–6. Jahrgang, 1909–1913/14.

Zeitschrift für Wohnungswesen, 12. Jahrgang, 1913/14:
Altenrath J.: Die Wohnungsnot. S. 265–269.

Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 10., 11., 12. u. 15. Jahrgang, 1912, 1913, 1914, 1917.

Die Wohnungs- u. Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918.
Feig J.: Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. S. 53.

Kuczynski R.: Wohnungsnot bei Friedensschluß?
(Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 2), Berlin, 1917. S. 36 ff.

Tabelle 3:

Zugang und Reinzugang an Wohngebäuden 1914—1918.

Gemeinde:	Zugang an Wohngebäuden:					Reinzugang an Wohngeb.:			
	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917
Aachen	.	49	23	14	2	.	45	15	13
Altona	71	37	1	6	0	39	35	−3	1
Augsburg	129	32	13	0	3	99	29	11	−3
Barmen	91	33	2	0	0	87	32	1	.
Berlin *)	101	48	14	4	1	.	.	.	−2
Berlin-Schöneberg	19	2	0	0	0	.	2	.	.
Bielefeld	184	.	3	.	.	176	.	2	.
Bochum	60	22	0	0	0	45	22	.	.
Bonn	50	20	7	2	0	34	17	6	0
Brandenburg	35	20	6	.	.	27	15	5	.
Braunschweig	.	.	21	4	1	.	.	21	2
Bremen	727	262	114	45	89	685	243	109	41
Breslau	90	37	11	3	0	14	29	8	3
Buer	298	28	116	13	25	295	26	113	13
Cassel	39	55	21	14	3	30	47	21	14
Charlottenburg	43	20	1	1	3	27	19	.	1
Chemnitz	194	58	14	1	0	188	55	11	−1
Coblenz	33	18	1	.	0	.	.	.	.
Cöln	470	378	141	43	54	366	345	132	39
Crefeld	101	35	3	3	0	88	28	3	2
Danzig	.	17	23	11	1	.	8	22	11
Darmstadt	25	13	5	.	.	.	.	5	.
Dessau	84	12	6	2	0	82	12	3	2
Dortmund	.	.	98	14	23	.	.	98	14
Dresden	253	75	41	9	7	226	65	37	9
Duisburg	249	87	30	2	0	192	77	17	2
Düsseldorf	258	168	26	10	2	213	166	20	6
Elberfeld	120	59	30	0	1	106	44	26	.
Elbing	88	28	1	2	5	78	24	−2	1
Erfurt	100	54	9	1	1	77	46	7	1
Essen	416	285	290	190	167	338	230	278	188
Flensburg	53	14	5	1	2	46	13	5	1
Frankfurt a./M.	384	225	41	21	2	338	217	40	17
Frankfurt a./O.	30	5	4	6	2	29	5	4	6
Freiburg i./Br.	133	18	15	3		127		14	3
Fürth i./Bay.	36	4	3	.	6	.	4	2	.
Gelsenkirchen	120	62	6	1	0	119	.	6	−2
Gleiwitz	23	6	9	.	.	17	0	8	.
Görlitz	.	.	1	4	1	.	.	1	4
Hagen	95	17	4	.	.	87	.	4	.
Halle	99	16	39	21	0	75	7	34	21
Hamborn	130	102	.	1	0	126	101	.	1
Hamburg	425	152	44	11	5	53	111	23	0
Hannover	191	66	11	1	2	158	63	9	1
Harburg	175	23	19	.	.	173	22	19	.
Heidelberg	55	6	.	.	.	55	6	.	.
Herne	52	3	72	.	.	48	3	72	.
Hildesheim	22	13	2	.	.	.	13	2	.

*) ohne Schöneberg und Wilmersdorf.

Gemeinde:	Zugang an Wohngebäuden:					Reinzugang an Wohngeb.:			
	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917
Hof	20	2	6	.	.	19	2	−4	.
Kaiserslautern	32	32	0	.	.	32	32	−2	.
Karlsruhe	122	90	15	3	4	118	88	13	3
Kiel	64	17	8	22	21	51	15	3	21
Königsberg	116	66	25	12	5	101	59	24	8
Leipzig	298	152	22	8	5	255	141	12	3
Liegnitz	38	3	.	.	.	.	3	.	.
Linden	48	6	2	1	0	45	6	2	1
Lübeck	116	46	5	6	14	109	37	5	3
Ludwigshafen	103	71	7	.	.	98	70	4	.
Magdeburg	.	44	15	6	18	.	42	12	5
Mainz	54	8	5	0	0	50	2	5	.
Mannheim	251	90	18	9	3	230	90	16	5
München	199	77	16	14	3	169	66	9	−9
Münster	146	34	5	.	.	.	32	4	.
Nürnberg	289	61	24	4	4	271	50	11	4
Oberhausen	61	8	10	.	.	60	8	7	.
Offenbach	45	11	8	.	.	41	11	8	.
Osnabrück	60	12	3	1	15	.	12	3	1
Pforzheim	149	44	28	.	.	.	44	28	.
Potsdam	27	16	14	.	.	26	16	13	.
Remscheid	114	48	19	.	.	.	47	12	.
Rostock	59	4	4	.	.	.	4	4	.
Saarbrücken	70	.	.	0	.	65	.	.	.
Stettin	66	27	5	.	0	60	23	4	−3
Straßburg	79	52	24	4	1	62	52	22	4
Stuttgart	382	110	16	6	5	361	108	.	6
Ulm	110	10	2	.	.	107	10	−2	.
Wiesbaden	17	17	0	0	.	16	14	.	.
Würzburg	39	15	8	.	.	31	12	8	.
Zwickau	35	.	1	0	.	.	.	1	.

nach: Reichsarbeitsblatt, 13.–16. Jahrgang, 1915–1918.
Zeitschrift für Wohnungswesen, 14.–17. Jahrgang, 1915–1918.
Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich 1919, S. 123, 1920. S. 81.
Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Weltkrieg, Genf, 1924, S. 359.

Tabelle 4:

Zugang und Reinzugang an Wohnungen (insgesamt) und Klein-Wohnungen 1914—1918.

Gemeinde:	Zugang an Wohnungen					Reinzugang an Wohnungen					Zugang an Kleinwohnungen*)					Reinzugang an Kleinwohnungen			
	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917
Aachen	275	179	46	28	12	237	170	18	28	11	138	75	20	7	8	.	70	-4	7
Altona	711	267	37	11	10	587	250	15	-6	-9	513	196	33	4	10	416	183	17	-7
Augsburg	818	208	70	13	145	709	188	54	-13	138	598	157	56	11	134	523	145	46	-5
Barmen	467	180	23	0	0	442	177	14	.	-11	394	132	11	0	0	376	130	2	.
Berlin *)	1867	301	251	27	13	.	296	171	-23	9	.	.	234	.	12	.	.	.	.
Berlin-Schöneberg	316	33	.	1	0	.	33	.	1	0	106	10	.	1	0	.	10	.	1
Berlin-Wilmersdorf	1024	.	2	0	0	978	.	2	.	0	431	.	2	0	0	406	.	2	.
Beuthen	272	7	65	.	.	261	0	56	.	.	176	7	54	.	.	167	0	45	.
Bielefeld	848	.	10	.	.	818	.	6	.	.	571	.	3	.	.	541	.	0	.
Bochum	207	64	.	0	13	172	64	.	.	13	124	21	.	0	13	100	21	.	.
Bonn	174	49	11	2	1	106	43	6	-1	1	58	24	2	0	1	18	22	-2	-3
Brandenburg	238	136	41	.	.	214	114	38	.	.	211	121	38	.	.	190	100	37	.
Braunschweig	.	.	175	32	9	.	.	145	26	9	.	.	130	28	8	.	.	.	28
Bremen	1391	554	198	87	307	1328	521	189	77	304	699	320	93	38	229	660	294	89	31
Breslau	1023	498	191	37	58	445	445	161	20	42	557	329	145	20	57	20	283	132	15
Buer	843	79	276	26	57	840	77	271	26	57	773	64	259	22	46	771	64	254	22
Cassel	342	406	76	65	150	314	377	75	65	150	209	260	59	37	136	185	240	59	37
Charlottenburg	715	475	2	3	14	551	474	1	3	11	499	320	1	2	1	360	319	0	2
Chemnitz	1907	422	131	17	23	1885	412	127	13	6	1572	321	90	15	23	1552	313	87	13
Coblenz	132	75	4	7	6	.	.	.	.	6	26	48	0	.	4	.	.	.	.
Cöln	2218	1482	565	111	125	1813	1366	544	100	96	1342	903	410	36	55	1022	818	396	27
Crefeld	272	86	3	5	0	259	73	3	4	0	191	44	1	1	0	186	32	1	1
Danzig	.	157	199	218	10	.	95	192	211	8	.	140	162	212	9	.	78	157	205
Darmstadt	75	52	11	.	.	.	.	11	.	.	23	44	8	.	.	.	.	8	.
Dessau	407	81	16	11	77	403	81	13	9	71	254	64	1	9	77	251	64	-2	9
Dortmund	.	1112	272	45	35	.	.	265	45	33	.	.	239	40	33	.	.	238	40

*) ohne Schöneberg und Wilmersdorf.

Gemeinde:	Zugang an Wohnungen					Reinzugang an Wohnungen					Zugang an Kleinwohnungen*)					Reinzugang an Kleinwohnungen			
	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917
Dresden	2314	753	398	125	112	2162	627	321	114	82	1910	606	313	91	78	1798	525	287	88
Duisburg	957	328	68	8	0	.	289	1	5	0	699	198	35	4	0	.	180	−19	3
Düsseldorf	1636	1082	131	74	13	.	1068	121	65	11	1384	891	74	47	7	.	881	66	39
Elberfeld	316	141	75	0	3	275	98	63	.	−7	217	103	65	0	2	186	76	53	.
Elbing	381	130	7	6	42	340	115	−4	3	29	322	110	7	3	41	282	97	−4	0
Erfurt	358	136	204	3	145	298	106	199	3	145	276	105	.	2	143	224	80	.	2
Essen	1262	1011	908	610	563	999	869	874	603	558	796	735	764	482	497	567	640	737	476
Flensburg	219	87	34	8	16	185	77	27	8	12	191	78	29	8	12	162	68	22	8
Frankfurt a./M.	2164	1055	302	212	56	1946	979	270	146	27	1674	730	253	179	49	1521	693	231	135
Frankfurt a./O.	84	28	11	27	9	80	27	11	27	7	49	22	6	26	7	45	21	6	26
Freiburg i./Br.	271	70	64	5	560	256	.	58	5	560	162	.	61	3	500	147	.	55	3
Fürth i./Bay.	98	9	5	0	29	.	5	4	.	29	88	7	3	0	21	.	4	3	.
Gelsenkirchen	397	223	14	1	0	390	217	14	−8	−4	250	157	12	1	0	245	153	12	−7
Gleiwitz	193	58	73	.	.	191	44	71	.	.	172	35	68	.	.	170	23	68	.
Görlitz	.	.	13	11	9	.	.	5	11	6	.	.	12	8	7	.	.	6	8
Hagen	304	27	4	.	.	287	20	−2	.	.	210	12	1	.	.	199	7	.	.
Halle	445	92	113	67	27	323	51	100	67	5	324	57	110	54	27	228	29	102	54
Hamborn	465	369	68	1	2	448	358	53	1	1	388	296	59	0	2	372	288	49	0
Hamburg	4937	1610	493	84	77	3050	1459	391	8	65	3608	1165	380	38	52	2054	1089	324	−28
Hannover	1433	553	73	13	17	1311	534	64	13	15	902	369	59	13	10	809	360	51	13
Harburg	641	46	54	.	.	632	45	54	.	.	545	41	51	.	.	538	41	51	.
Herne	401	14	156	.	.	187	13	156	.	.	380	12	156	.	.	167	12	156	.
Hildesheim	85	46	2	.	.	.	46	2	.	.	32	46	0	.	.	.	46	0	.
Hindenburg	.	70	82	0	108	.	67	82	.	108	.	59	72	0	108	.	56	72	.
Hof	130	67	7	.	.	126	49	7	.	.	109	66	7	.	.	105	52	7	.
Kaiserslautern	.	103	1	.	.	.	103	0	.	.	.	77	1	.	.	.	77	1	.
Karlsruhe	536	358	60	20	23	510	350	47	19	18	361	241	39	12	23	348	236	34	12
Kiel	331	71	43	90	138	180	42	11	66	125	239	44	25	77	130	120	20	4	56
Königsberg	896	535	244	115	75	769	472	177	88	58	794	384	176	82	56	682	336	128	61
Leipzig	2842	1275	244	76	69	2467	1147	134	33	39	1808	771	180	54	52	1607	723	115	35
Linden	467	44	8	1	1	419	44	5	1	0	311	29	7	0	0	277	29	4	0

Gemeinde:	Zugang an Wohnungen					Reinzugang an Wohnungen					Zugang an Kleinwohnungen					Reinzugang an Kleinwohnungen			
	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917	1918	1914	1915	1916	1917
Lübeck	364	103	24	15	174	313	75	11	7	169	201	49	13	4	169	186	30	7	−1
Ludwigshafen	318	284	24	.	.	305	279	21	.	.	.	248	16	.	.	.	245	15	.
Magdeburg	.	299	113	41	154	.	292	95	32	154	.	211	82	31	154	.	208	75	22
Mainz	888	60	113	0	167	110	26	-129	.	-67	554	26	10	0	75	8	3	-225	.
Mannheim	1133	500	144	13	15	.	485	141	-19	15	1084	441	133	7	12	.	.	130	−20
Mühlheim-Ruhr	448	165	52	31	18	420	116	35	29	15	377	112	31	23	6	357	77	16	23
München	1825	666	129	98	319	1624	577	63	18	222	1082	209	76	69	288	952	180	42	13
München-Gladbach	122	5	1	.	.	118	2	-1	.	.	94	2	0	.	.	94	−1	0	.
Münster	253	61	6	.	.	245	56	5	.	.	.	3	0	.	.	.	2	-1	.
Neukölln	.	138	7	.	.	.	.	7	.	.	.	116	3	.	.	.	.	3	.
Nürnberg	1164	304	114	31	150	1084	262	79	16	123	863	217	61	19	126	808	205	48	6
Offenbach	203	83	23	.	.	184	77	21	.	.	157	59	7	.	.	147	54	5	.
Osnabrück	.	.	.	1	26	.	.	.	1	26	.	.	.	1	12	.	.	.	1
Pforzheim	.	218	102	.	.	.	218	102	.	.	.	169	66	.	.	.	169	66	.
Potsdam	143	92	30	.	.	140	89	29	.	.	106	74	16	.	.	103	73	15	.
Redklingshausen	.	.	56	5	4	.	.	56	5	4	.	.	55	1	4	.	.	55	1
Solingen	140	60	.	.	.	.	.	.	.	.	107	50	.	.	.	.	.	.	.
Stettin	428	219	36	10	2	.	182	26	-6	-3	389	118	11	8	2	.	93	2	−4
Straßburg	347	241	85	10	2	276	241	82	10	-6	194	149	64	4	0	142	149	61	4
Stuttgart	1708	654	79	46	39	1649	645	66	46	37	1310	532	53	34	37	1282	530	43	34
Ulm	218	38	6	.	.	209	38	2	.	.	153	35	6	.	.	144	35	4	.
Wiesbaden	25	30	3	0	0	−3	26	3	.	0	5	6	.	0	0	−11	4	.	.
Würzburg	211	89	44	.	.	195	85	44	.	.	79	.	42	.	.	72	.	42	.
Zwickau	.	62	11	4	1	.	.	11	4	1	.	46	11	3	1	.	.	11	3

*) Kleinwohnung = Wohnung mit 1–4 Wohnräumen.

Zusammengestellt nach: Reichsarbeitsblatt, 13.–16. Jahrgang, 1915–1918.
Zeitschrift für Wohnungswesen, 14.–17. Jahrgang, 1915–1918.
Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich 1919, S. 123, 1920, S. 81.
Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Weltkrieg, Genf, 1924, S. 359.

Tabelle 5:

Zugang und Reinzugang an Wohnungen (insgesamt) und Klein-Wohnungen, bezogen auf Tausend des Bestandes 1914—1917. (1) (2)

Gemeinde:	Zugang auf 1000 Wohnungen				Reinzugang auf 1000 Wohnungen				Zugang auf 1000 Kleinwohnungen				Reinzugang auf 1000 Kleinwohnungen			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Aachen	7,1	4,6	1,2	0,7	6,1	4,4	0,5	0,7	4,6	2,5	0,7	0,2	.	2,3	.	0,2
Altona	14,9	5,5	0,8	0,2	12,3	5,2	0,3	−0,1	14,7	5,6	0,9	0,1	13,6	5,2	0,5	−0,2
Augsburg	22,4	5,5	1,9	0,3	19,4	5,0	1,4	−0,3	24,1	6,2	2,2	0,4	11,3	5,7	1,8	−0,2
Barmen	10,9	4,1	0,5	.	10,3	4,1	0,3	.	11,7	3,9	0,3	.	9,2	3,8	0,1	.
Bochum	6,8	2,1	.	.	5,6	2,1	.	.	5,0	0,9	.	.	2,3	0,8	.	.
Bonn	8,7	2,4	0,5	0,1	5,3	2,1	0,3	−0,1	5,1	2,1	0,2	0,0	0,9	1,9	.	−0,3
Brandenburg	16,4	9,2	2,8	.	.	7,8	2,6	.	15,8	8,9	2,8	.	.	7,4	2,7	.
Bremen	22,8	8,9	3,2	1,4	21,8	8,4	3,0	1,2	18,8	8,5	.	.	7,9	7,8	.	.
Buer	54,6	4,9	16,1	1,5	54,4	4,8	15,8	1,5	60,9	4,8	18,0	1,5	19,9	4,8	17,7	1,5
Cassel	9,5	11,1	2,1	1,8	8,7	10,3	2,0	1,8	10,1	12,4	2,8	1,7	5,2	11,5	2,8	1,7
Charlottenburg	4,0	5,3	0,0	0,0	3,1	5,3	0,0	0,0	5,0	4,9	0,0	0,0	2,4	4,8	.	0,0
Chemnitz	23,4	5,1	1,6	0,2	23,1	4,9	1,5	0,2	22,6	4,5	1,3	0,2	14,7	4,4	1,2	0,2
Cöln	14,7	9,7	3,7	0,7	12,0	8,9	3,5	0,7	.	9,2	4,2	0,4	.	8,4	4,0	0,3
Crefeld	8,3	2,6	0,1	0,2	7,9	2,2	0,1	0,1	7,2	1,7	0,0	0,0	3,8	1,2	0,0	0,0
Danzig	.	3,7	4,7	5,1	.	2,3	4,6	5,0	.	.	.	.	.	.	.	.
Darmstadt	3,4	2,4	0,5	.	3,4	.	0,5	.	1,8	3,5	0,6	.	1,0	.	0,6	.
Dessau	.	.	1,0	0,7	.	.	0,8	0,6	.	.	.	.	.	.	.	.
Dortmund	.	.	.	0,7	.	.	.	0,7	.	.	.	0,8	.	.	.	0,8
Dresden	16,0	5,1	2,7	0,8	14,9	4,3	2,2	0,8	17,8	5,5	2,9	0,8	16,2	4,8	2,6	0,8
Duisburg	19,5	6,6	.	0,2	16,5	5,8	.	0,1	.	.	.	.	.	.	.	.
Düsseldorf	17,6	11,4	1,4	0,8	16,3	11,3	1,3	0,7	18,8	11,9	0,9	0,6	15,4	11,7	0,9	0,5
Elberfeld	7,6	3,4	1,8	.	6,6	2,4	1,5	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Elbing	23,2	7,8	0,4	0,4	20,7	6,9	.	0,2	22,6	7,7	0,4	0,2	15,8	6,8	.	.
Erfurt	11,4	4,3	6,4	0,1	9,5	3,3	6,3	0,1	27,8	.	.	.	.	.	.	.

Gemeinde:	Zugang auf 1000 Wohnungen				Reinzugang auf 1000 Wohnungen				Zugang auf 1000 Kleinwohnungen				Reinzugang auf 1000 Kleinwohnungen			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Essen	17,5	10,2	.	6,1	13,8	8,8	8,8	6,0	14,0	9,6	9,9	6,2	9,1	8,3	9,5	6,1
Flensburg	13,8	5,4	2,1	0,5	.	4,8	1,7	0,7	.	.	.	.	.	.	.	.
Frankfurt a/M.	21,1	10,1	2,9	2,0	19,0	9,4	2,6	1,4	22,5	9,7	3,3	2,4	9,4	9,2	3,0	1,8
Freiburg i/Br.	.	.	3,4	0,3	13,7	.	3,1	0,3	.	.	4,5	0,2	2,8	.	4,1	0,2
Fürth i/B.*)	5,8	0,5	0,3	.	5,8	0,3	0,2	.	7,0	0,6	.	.	9,9	0,3	.	.
Gelsenkirchen	.	.	.	0,0	.	.	.	-0,2	.	.	.	0,0	.	.	.	-0,2
Görlitz	.	.	0,2	0,4	.	.	0,2	0,4	.	.	0,5	0,3	.	.	0,3	0,3
Halle	9,4	2,0	2,4	1,4	6,9	1,1	2,1	1,4	8,3	1,5	2,8	1,4	5,3	0,7	2,6	1,4
Hamborn	22,5	17,4	3,2	0,1	.	16,9	2,5	0,1	22,7	17,0	3,3	.	.	16,5	2,8	.
Hamburg	.	6,5	2,0	0,3	.	5,9	1,6	0,0	.	.	3,1	.	.	.	2,6	.
Hannover	18,6	7,1	0,9	0,2	17,0	6,8	0,8	0,2	28,9	11,5	1,8	0,4	9,4	11,2	1,6	0,4
Herne	32,9	1,1	11,8	.	.	1,1	11,8	.	36,6	1,1	14,1	.	.	1,1	14,1	.
Hof	12,6	6,4	0,7	.	.	4,7	0,7	.	11,9	7,1	0,8	.	.	5,6	0,8	.
Kaiserslautern	.	7,6	0,7	.	.	7,6	.	.	.	7,9	0,1	.	.	7,9	0,1	.
Karlsruhe	16,9	11,1	1,8	0,6	16,1	10,8	1,4	0,6	16,3	10,7	1,7	0,5	5,6	10,5	1,5	0,5
Kiel	6,4	1,4	0,8	1,7	3,5	0,8	0,2	1,3	5,6	1,0	0,6	1,8	3,3	0,5	0,1	1,3
Königsberg	14,8	8,7	3,9	1,9	12,7	7,7	2,9	1,4	.	.	3,3	1,5	.	.	2,4	1,1
Leipzig	19,0	8,0	1,5	0,5	16,5	7,2	0,8	0,2	20,4	8,0	1,9	0,6	9,2	7,5	1,2	0,4
Linden	23,0	2,1	0,4	0,1	.	2,1	0,2	0,1	20,7	1,9	0,5	.	.	1,9	0,3	.
Lübeck	12,7	3,6	0,8	0,5	10,9	2,6	0,4	0,2	10,3	2,5	0,7	0,2	9,6	1,5	0,4	-0,1
Ludwigshafen	15,8	14,1	1,2	.	15,1	13,9	1,0	.	.	14,6	0,9	.	.	14,6	0,9	.
Magdeburg	.	3,8	1,5	0,5	.	3,8	1,2	0,4	.	3,6	1,4	0,5	.	3,6	1,3	0,4
Mainz	31,5	2,1	4,0	.	3,9	0,9	.	.	26,3	1,2	0,5	.	1,1	0,1	.	.
Mannheim	.	10,3	2,9	0,3	.	10,0	2,9	-0,4	.	11,7	3,5	0,2	.	.	3,4	-0,5
Mühlheim-Ruhr	17,9	6,5	.	1,2	.	4,6	.	1,1	21,9	6,4	.	1,3	.	4,4	.	1,3
München	11,6	4,1	.	.	10,3	3,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
München-Gladbach	7,9	0,3	0,1	.	.	0,1	0,1	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Nürnberg	13,7	.	1,3	0,4	12,8	3,1	0,9	0,2	14,9	.	1,0	0,3	5,9	3,3	0,9	0,1

Gemeinde:	Zugang auf 1000 Wohnungen				Reinzugang auf 1000 Wohnungen				Zugang auf 1000 Kleinwohnungen				Reinzugang auf 1000 Kleinwohnungen			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Osnabrück	.	.	.	0,1	.	.	.	0,1	.	.	.	0,1	.	.	.	0,1
Offenbach	9,9	.	1,1	.	9,0	3,7	1,0	.	9,5	.	0,4	.	8,2	3,2	0,3	.
Recklinghausen	.	.	4,7	0,4	.	.	4,7	0,4	.	.	5,9	0,1	.	.	5,9	0,1
Stettin	6,9	.	0,6	0,2	6,3	2,9	0,4	-0,1	4,4	.	0,2	0,2	3,1	1,8	0,0	-0,1
Straßburg	8,2	.	2,0	0,2	6,5	5,7	1,9	0,2	8,1	.	2,3	0,1	1,5	5,3	2,2	0,1
Stuttgart	23,4	.	.	0,6	22,6	8,7	.	0,6	24,7	.	.	0,6	9,2	9,8	.	0,6
Ulm	18,1	.	0,5	.	17,4	3,1	0,2	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Wiesbaden	0,9	.	0,1	.	0,1	0,9	0,2	.	0,2	.	.	.	0,5	0,2	.	.
Würzburg	10,6	.	2,2	.	9,8	4,2	2,2	.	4,6	.	.	.	1,5	2,5	.	.
Zwickau	.	.	0,6	0,2	.	.	0,6	0,2	.	.	.	.	.	.	.	.

[1] zusammengestellt nach:
Reichsarbeitsblatt 13.–16. Jahrgang, 1915–1918.

[2] Klein-Wohnung = (gemäß Reichsarbeitsblatt)
für 1914: Wohnung mit 1–3 Wohnräumen
für 1915–17: „ „ 1–4 „

Tabelle 6:

Anteil der Wohngebäude am Zugang der Gebäude 1915—1918.

Von 100 in Zugang gekommenen Gebäuden entfallen auf Wohngebäude:

Gemeinde:	1915	1916	1917	1918	Gemeinde:	1915	1916	1917	1918	Gemeinde:	1915	1916	1917	1918
Aachen	46,2	39,7	41,2	11,8	Duisburg	95,6	83,3	66,7	.	Ludwigshafen	64,0	11,1	.	.
Altona	31,4	1,6	16,2	0	Düsseldorf	51,2	89,7	7,3	1,5	Magdeburg	88,0	68,2	42,9	90,0
Augsburg	33,3	20,3	.	3,4	Elberfeld	46,1	37,0	.	3,4	Mannheim	43,1	64,3	10,7	10,3
Barmen	89,2	50,0	0	.	Elbing	56,0	2,7	9,1	12,8	Mülheim-Ruhr	39,8	17,5	11,1	5,4
Berlin-Schönebg.	66,7	0	.	.	Essen	96,6	95,4	98,5	98,8	München	70,6	26,2	15,2	7,7
„ Wilmersdorf	.	50,0	0	.	Flensburg	58,3	23,8	16,7	50,0	München-Gladb.	33,3	100,0	.	.
Beuthen	0	100,0	.	.	Frankfurt a./M.	84,3	48,8	25,0	20,0	Münster	72,3	62,5	.	.
Bochum	78,6	0	.	.	Frankfurt a./O.	20,0	23,5	60,0	20,0	Neukölln	40,6	5,9	.	.
Bonn	33,9	28,0	40,1	0	Freiburg i./Br.	.	38,5	100,0	.	Nürnberg	89,7	72,7	2,1	2,2
Brandenburg	90,9	75,0	.	.	Fürth	10,8	5,6	.	21,4	Oberhausen	53,3	38,5	.	.
Braunschweig	.	75,0	19,1	4,2	Gelsenkirchen	50,0	11,8	1,5	0	Offenbach	29,0	16,7	.	.
Bremen	90,3	67,9	41,3	84,0	Gleiwitz	12,2	17,7	.	.	Osnabrück	.	.	100,0	100,0
Breslau	30,8	12,6	17,7	0	Görlitz	.	2,1	14,8	30,3	Pforzheim	81,5	80,0	.	.
Buer	63,6	83,5	100,0	100,0	Hagen	14,9	4,0	.	.	Potsdam	100,0	53,9	.	.
Cassel	59,8	13,3	13,1	6,4	Halle	72,7	97,5	91,3	0	Recklinghausen	.	100,0	0	.
Charlottenburg	55,6	12,5	8,3	60,0	Hamburg	36,6	17,1	5,6	4,0	Remscheid	50,5	25,3	.	.
Chemnitz	37,2	24,1	9,1	0	Hannover	.	.	100,0	100,0	Rostock	40,0	44,4	.	.
Coblenz	47,4	20,0	.	.	Harburg	100,0	100,0	.	.	Saarbrücken	.	0	0	.
Cöln	69,5	51,1	15,1	29,0	Hindenburg	38,5	42,8	0	90,0	Stettin	81,8	100,0	.	.
Crefeld	68,6	75,0	37,5	0	Karlsruhe	75,6	20,0	4,2	17,4	Straßburg i./E.	75,4	72,7	36,4	33,3
Danzig	85,0	95,8	68,8	.	Kiel	23,6	13,1	40,7	36,8	Stuttgart	83,3	47,1	20,7	21,7
Darmstadt	48,2	25,0	.	.	Königsberg	62,9	30,5	18,5	80,6	Ulm	34,5	12,5	.	.
Dessau	46,2	85,7	4,2	0	Leipzig	56,5	18,0	10,8	5,6	Wiesbaden	89,5	.	.	.
Dortmund	.	89,1	93,3	100,0	Linden	9,2	100,0	100,0	.	Würzburg	42,9	57,1	.	.
Dresden	98,7	87,2	90,0	100,0	Lübeck	90,2	83,3	85,7	93,3	Zwickau	100,0	100,0	.	.

Zusammengestellt bzw. errechnet nach:
Reichsarbeitsblatt, 16. Jg. 1918, Sonderbeilage zu Nr. 6. S. 10.
Statistisches Jahrbuch f. d. Deutsche Reich 40. Jg. 1919, S. 123, 41. Jg. 1920, S. 81.

Tabelle 7: **Anteil der Kleinwohnungen (Wohnungen mit 1—4 Wohnräumen) am Zugang der Wohnungen insgesamt 1915—1918.**

Von 100 in Zugang gekommenen Wohnungen überhaupt entfallen auf Kleinwohnungen:

Gemeinde:	1915	1916	1917	1918	Gemeinde:	1915	1916	1917	1918	Gemeinde:	1915	1916	1917	1918
Aachen	41,9	43,5	25,0	66,7	Duisburg	60,4	51,5	50,0	.	Kiel	61,9	58,1	85,6	94,2
Altona	73,4	89,2	36,4	100,0	Düsseldorf	82,4	56,5	63,5	53,8	Königsberg	71,8	72,1	71,3	74,7
Augsburg	75,5	80,0	84,6	82,4	Elberfeld	73,1	86,7	0	66,7	Leipzig	60,5	73,8	71,1	75,4
Barmen	73,3	47,8	0	.	Elbing	84,6	100,0	50,0	97,6	Linden	65,9	87,5	.	0
Berlin	80,7	.	0	92,3	Erfurt	77,2	.	66,7	98,6	Lübeck	47,6	54,2	26,7	97,1
B.-Schöneberg	30,3	0	100,0	.	Essen	72,7	84,1	79,0	88,3	Ludwigshafen	86,6	66,7	.	.
B.-Wilmersdorf	.	100,0	0	.	Flensburg	89,7	85,3	100,0	75,0	Magdeburg	70,6	72,6	75,6	100,0
Beuthen	100,0	83,1	.	.	Frankfurt a./M.	69,2	83,8	84,4	87,5	Mainz	43,3	8,9	0	44,9
Bochum	32,8	0	0	100,0	Frankfurt a./O.	78,6	54,6	96,3	77,8	Mannheim	88,2	92,4	53,9	80,0
Bonn	49,0	18,2	.	100,0	Freiburg i./Br.	.	95,3	60,0	89,3	Mühlheim-Ruhr	67,9	59,6	74,2	33,3
Brandenburg	89,0	92,7	.	.	Fürth i./B.	77,8	60,0	0	72,4	München	49,4	58,9	70,4	90,3
Braunschweig	.	74,3	87,5	88,9	Gelsenkirchen	70,4	85,7	100,0	.	Neukölln	84,1	42,9	.	.
Bremen	57,8	47,0	43,7	74,6	Gleiwitz	60,3	93,2	.	.	Nürnberg	71,4	53,5	61,3	84,0
Breslau	66,1	75,9	54,1	98,3	Görlitz	.	92,3	72,7	77,8	Offenbach	71,1	30,4	.	.
Buer	81,0	93,8	84,6	80,7	Hagen	44,4	25,0	.	.	Osnabrück	.	.	100,0	46,2
Cassel	64,0	77,6	56,9	90,7	Halle	61,9	97,4	80,6	100,0	Pforzheim	77,5	64,7	.	.
Charlottenburg	67,4	50,0	66,7	7,1	Hamborn	80,2	86,8	.	100,0	Potsdam	80,4	53,3	.	.
Chemnitz	76,1	68,7	88,2	100,0	Hamburg	72,4	77,1	45,2	67,5	Recklinghausen	.	98,2	20,0	100,0
Cöln	60,9	72,6	32,4	44,0	Hannover	66,7	80,8	100,0	58,8	Saarbrücken	.	0	0	.
Crefeld	51,2	33,3	20,0	.	Harburg	89,1	94,4	.	.	Stettin	53,9	30,6	80,0	100,0
Danzig	89,2	81,4	97,3	90,0	Herne	85,7	100,0	.	.	Straßburg i./E.	61,8	75,3	40,0	0
Darmstadt	84,6	72,7	.	.	Hindenburg	84,3	87,8	0	100,0	Stuttgart	81,4	67,1	73,9	94,4
Dessau	79,0	6,3	81,8	100,0	Hof	98,5	100,0	.	.	Ulm	92,1	100,0	.	.
Dortmund	.	87,9	88,9	94,3	Kaiserslautern	74,8	100,0	.	.	Wiesbaden	20,0	.	0	.
Dresden	80,5	78,6	72,8	69,6	Karlsruhe	67,3	65,0	60,0	100,0	Würzburg	53,9	95,5	.	.
										Zwickau	74,2	100,0	75,9	100,0

Zusammengestellt bzw. errechnet nach: Reichsarbeitsblatt, 16. Jg. 1918. Sonderbeilage zu Nr. 6, S. 20.
Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich 40. Jg. 1919, S. 123. 41. Jg. 1920, S. 81.

Tabelle 8: **Die leerstehenden Wohnungen, in absoluten Zahlen**

Gemeinde:	Leer-Wohnungen insgesamt:									
	1914		1915		1916		1917		1918	
Aachen	.	.	1729	4,4	2843	7,1	.	.	1981	5,1
Altona	2982	6,2	3063	6,3	2991	6,1	2934	6,0	2913	6,0
Augsburg	.	.	1746	4,7	1416	3,7	504	1,3	227	0,6
Barmen	1420	3,3	2489	5,7	2634	6,0	2240	5,1	2365	5,3
Berlin	39728	6,6	.	.	39863	6,6	34574	5,7	18972	3,1
Berlin-Lichtenberg	.	.	.	.	1568	4,3	1134	3,1	343	0,8
„ -Schöneberg	2226	4,4	2513	5,0	2290	4,4	1633	3,2	519	1,0
„ -Steglitz	.	2,9	.	.	754	3,2	.	.	100	0,4
„ -Wilmersdorf	.	.	.	.	1701	4,1	1117	2,7	298	0,7
Beuthen	520	3,4	810	5,1	643	4,5	.	.	282	1,8
Bielefeld	.	.	.	.	537	2,7	.	.	297	1,5
Bochum	.	.	.	.	974	3,6	398	1,3	211	0,7
Bonn	.	.	.	.	875	4,3	274	1,3	431	2,0
Brandenburg	.	.	140	1,0	55	0,4	11	0,1	87	0,6
Braunschweig	544	1,5	908	2,4	995	2,7	602	1,6	274	0,7
Bremen	869	1,4	1244	2,0	1098	1,7	.	.	413	0,6
Breslau	3838	2,7	4528	3,1	4545	3,1	3162	2,3	1945	1,4
Buer i/W.	.	.	.	.	725	4,2	460	2,6	696	4,0
Cassel	.	.	.	.	457	1,2	.	.	98	0,3
Charlottenburg	3623	4,0	4694	5,2	4059	4,5	2519	2,8	729	0,8
Chemnitz	.	.	3128	3,7	2617	3,2	2571	3,1	1830	2,2
Cöln	5510	3,6	7251	5,3	5339	3,4	2341	1,5	2091	1,3
Crefeld	.	.	921	2,8	1431	3,9	.	.	609	1,7
Danzig	.	.	672	1,4	.	.	.	.	216	0,5
Darmstadt	.	.	634	2,9	.	.	.	.	408	1,8
Dessau	.	.	164	1,0	108	0,7	12	0,1	54	0,3
Dortmund	747	1,4	1069	2,0	827	1,3	493	0,8	935	1,5
Dresden	2817	1,9	4044	2,7	3628	2,5	2359	1,6	1798	1,2
Düsseldorf	4825	5,1	5401	5,6	3882	4,1	1329	1,4	779	0,8
Elberfeld	.	.	941	2,2	1670	4,0	1603	4,0	2277	5,2
Erfurt	.	.	222	0,7	106	0,3	69	0,2	110	0,3
Erlangen	25	0,5	68	1,3	88	1,7	36	0,7	41	0,7
Essen	1278	1,8	1292	1,3	244	0,2	277	0,3	236	0,2
Flensburg	.	.	.	.	584	3,6	397	2,4	220	1,3
Frankfurt a/M.	4007	4,2	5172	5,4	6039	5,7	3464	3,3	2606	2,4
Frankfurt a/O.	.	.	.	.	.	.	248	1,4	193	1,1
Freiburg i/Br.	302	1,6	.	.	544	2,9	357	1,9	509	2,7
Fürth i/B.	.	.	589	3,5	555	3,3	221	1,3	120	0,7
Gelsenkirchen	.	.	.	.	1291	3,5	1338	3,6	794	2,2
Gleiwitz	196	1,3	261	1,7	104	0,7	63	0,4	111	0,7
Görlitz	.	.	.	.	674	2,7	.	.	565	2,2
Hagen	265	1,2	958	4,3	505	2,9	.	0,7	351	1,6
Halle a/S.	653	1,4	1126	2,4	902	1,9	651	1,4	303	0,6
Hamborn	.	.	853	4,0	1603	7,4	1187	5,5	1097	5,2
Hamburg	15159	5,6	18643	6,8	18612	7,0	17596	6,4	15104	5,6
Hannover	1052	1,3	1913	2,4	1960	2,5	1263	1,6	702	0,9
Herne	.	.	.	.	430	3,2	.	.	27	0,2
Hildesheim	114	0,9	.	.	.	.	192	1,5	122	0,9
Hof	.	.	307	2,9	264	2,5	218	2,1	174	1,7
Kaiserslautern	.	.	422	3,1	.	.	159	1,2	106	0,8
Karlsruhe	.	.	693	2,1	586	1,8	427	1,3	238	0,7

und im Verhältnis zu je Hundert des Bestandes, 1914–1918.

Leere Kleinwohnungen: [1]										Reichswohnungszählung 1918			
1914		1915		1916		1917		1918		Leere Klein-'W' (1)		Leere Mittel- u. Groß-W' (1)	
.	.	1489	5,0	2568	8,2	.	.	1855	5,7	1639	7,0	342	2,2
2413	6,9	2358	6,7	2408	6,8	2500	7,1	2743	6,6	1847	9,8	1066	3,6
.	.	1447	5,7	1114	4,4	357	1,3	191	0,6	140	1,1	87	0,3
1241	3,6	2122	6,2	2288	6,7	1985	5,8	2226	5,7	1842	6,7	523	3,1
.	.	.	.	34024	6,2	29714	5,4	16972	3,0	14550	3,1	4422	3,1
.	.	.	.	.	.	1127	3,1	339	0,8	302	0,9	41	0,5
1019*)	3,7*)	930*)	3,3*)	1160	3,1	889	2,4	378	0,9	320	1,2	199	0,8
233*)	2,0*)	.	.	629	2,9	.	.	91	0,4	73	0,7	27	0,2
.	.	.	.	730	2,9	507	2,0	121	0,5	197	1,3	101	0,4
438	3,3	452*)	3,2*)	369*)	2,6*)	.	.	268	1,9	274	2,1	35	0,9
.	.	.	.	323	2,5	.	.	262	1,6	147	3,1	102	0,7
.	.	.	.	815	3,2	374	1,5	192	0,7	156	0,9	55	0,4
.	.	.	.	563	4,3	165	1,4	340	2,1	209	2,4	222	1,7
.	.	116	0,9	47	0,3	2	0,0	75	0,5	60	0,6	27	0,5
.	.	.	.	.	.	326	1,1	241	0,8	149	2,1	125	0,4
496	1,3	727	1,9	657	1,7	.	.	337	0,6	205	1,0	208	0,5
2582	.	2675	2,2	2982	.	2186	1,9	1622	1,3	1338	1,4	607	1,3
.	.	.	.	645	4,5	444	3,0	667	4,3	500	6,2	196	2,1
.	.	.	.	227	1,5	.	.	85	0,3	63	0,6	35	0,1
2328	3,7	2544	3,8	2038	3,1	1226	1,8	408	0,6	326	0,7	403	0,9
.	.	2343	3,3	.	.	2074	3,0	1624	2,2	1335	3,3	495	1,2
3960	4,1	5333	5,4	3889	3,6	1732	1,8	1838	1,3	1469	1,6	622	0,9
.	.	716	2,7	1274	4,6	.	.	552	2,1	471	2,7	138	0,8
.	.	431*)	1,4*)	.	.	.	.	191	0,5	155	0,5	61	0,4
.	.	197*)	3,4*)	351	2,8	.	.	335	2,0	237	4,3	171	1,0
.	.	98	.	41	.	7	.	42	0,3	30	0,4	24	0,3
516*)	1,5*)	800*)	2,3*)	701	1,4	461	0,9	878	1,6	731	1,8	204	0,8
1799	1,7	2074	1,9	.	.	1262	1,1	1286	1,0	898	1,3	900	1,1
4112	5,5	4383	5,8	3238	4,3	1147	1,5	684	0,9	569	1,0	210	0,5
.	.	601*)	2,2*)	1151*)	4,2*)	1421	4,4	2106	5,6	1768	6,8	509	2,9
.	.	114	0,5	51	0,2	52	0,2	94	0,3	71	0,7	39	0,2
30	0,9	42	1,3	68	2,1	17	0,5	35	0,8	27	1,1	14	0,4
966	1,7	1052	1,4	182	0,2	242	0,3	222	0,3	182	0,3	54	0,1
.	.	.	.	440	.	382	2,6	197	1,5	148	2,4	72	0,7
1690*)	4,5*)	2189*)	5,8*)	4052	5,3	2173	2,8	1983	2,3	1411	3,6	1195	1,8
.	.	.	.	.	.	219	1,5	179	1,1	162	1,4	31	0,5
149	1,4	.	.	379	2,8	187	1,7	368	2,6	224	3,9	285	2,1
.	.	442	3,5	424	3,3	142	1,1	80	0,5	55	0,8	65	0,6
.	.	.	.	1205	3,9	1275	4,1	737	2,3	619	2,7	175	1,3
.	.	205	.	71	.	47	.	90	0,7	76	0,7	35	0,9
.	.	.	.	458	2,0	.	.	506	2,2	441	2,7	124	1,3
172	.	302	.	401	2,3	.	.	323	1,7	273	2,1	78	0,9
293	0,8	542	1,4	577	1,5	445	1,2	271	0,7	216	1,1	87	0,3
.	.	766	4,1	1524	8,6	1088	6,1	1042	5,7	766	7,3	331	3,1
5817*)	6,8*)	5539*)	6,4*)	.	.	.	.	12795	5,5	7051	7,2	8053	4,7
465	1,4	816	2,5	903	2,8	713	2,2	945	0,9	254	2,4	448	0,6
.	.	.	.	396	3,5	.	.	27	0,2	22	0,3	5	0,1
.	.	.	.	.	.	.	.	101	1,2	55	3,0	67	0,6
.	.	271	2,9	242	2,6	206	2,2	169	1,8	147	2,0	27	0,9
.	.	336	3,4	.	.	128	1,3	91	0,8	63	0,9	43	0,6
.	.	335	1,5	280	1,2	222	1,0	183	0,7	142	1,3	96	0,4

Gemeinde:	Leer-Wohnungen insgesamt:									
	1914		1915		1916		1917		1918	
Kiel	1060	2,1	244	0,5	150	0,3	61	0,1	62	0,1
Königsberg	991	1,6	962	1,6	519	0,8	164	0,3	163	0,3
Königshütte	730	4,3	.	.	.	.	22	0,1	223	1,3
Leipzig	3224	2,1	5008	3,1	7138	4,4	6733	4,2	5199	3,2
Linden	345	1,7	313	1,5	267	1,3	95	0,5	100	0,5
Ludwigshafen	.	.	445	2,2	249	1,2	5	0,0	51	0,3
Lübeck	167	0,6	269	0,9	178	0,6	69	0,2	94	0,3
Magdeburg	1807	2,3	1488	1,9	1130	1,4	358	0,5	193	0,2
Mainz	729	2,6	665	2,3	612	2,2	220	0,8	314	1,1
Mannheim	.	.	1736	3,5	1118	2,3	548	1,1	566	1,1
Mühlheim-Ruhr	469	1,8	.	.	220	0,9	84	0,3	136	0,5
München	.	.	7160	4,4	5097	3,1	1121	0,6	378	0,2
Neukölln	.	.	.	.	3276	4,1	1807	2,2	595	0,7
Nürnberg	.	.	3321	3,9	2934	3,4	1070	1,2	450	0,5
Oberhausen	.	.	.	.	442	2,2	75	0,4	239	1,2
Offenbach	.	.	621	3,0	.	.	492	2,4	584	3,1
Osnabrück	.	.	.	.	370	2,2	.	.	23	0,1
Pforzheim	.	.	.	.	1675	.	1018	.	1231	6,5
Recklinghausen	.	.	.	.	465	4,2	317	2,9	70	0,6
Regensburg	.	.	919	7,4	409	4,3	266	2,1	135	1,0
Remscheid	.	.	.	.	318	.	103	.	82	0,4
Saarbrücken	557	2,4	668	2,8	567	2,4	317	1,3	323	1,3
Spandau	.	.	.	.	77	0,3	43	0,2	40	0,2
Stettin	.	.	612	1,0	494	0,8	407	0,7	278	0,4
Straßburg i./E.	.	.	.	.	.	.	1267	3,0	558	1,3
Stuttgart	.	.	3659	4,9	2766	3,7	1697	2,3	660	0,9
Ulm	.	.	48	0,4	104	0,8	8	0,1	75	0,6
Wiesbaden	.	.	.	.	.	.	1331	4,7	1246	4,3
Würzburg	.	.	590	2,9	400	2,0	69	0,3	170	0,9
Zwickau	.	.	.	.	501	2,7	.	.	316	1,7

Leere Kleinwohnungen:										Reichswohnungszählung 1918			
1914		1915		1916		1917		1918		Leere Klein-wohnungen		Leere Mittel- u. Groß-W'	
821	1,9	143	0,3	112	0,3	50	0,1	50	0,1	39	0,1	23	0,1
767	1,3	633	1,2	335	0,6	85	0,2	141	0,3	114	0,3	49	0,2
658*)	4,4*)	.	.	.	.	22	0,2	216	1,1	200	1,4	23	0,9
1557	1,7	2148	2,2	3430	3,5	3267	3,4	3825	2,9	1517	4,7	3682	2,8
256	1,6	243	1,6	213	1,4	75	0,5	94	0,5	37	1,6	63	0,3
.	.	388	2,3	201	1,2	5	0,0	46	0,3	36	0,3	15	0,2
68	0,3	128	0,7	94	0,5	54	0,3	80	0,3	56	0,5	38	0,2
1739	2,4	775	1,3	595	1,0	250	0,4	161	0,2	121	0,3	72	0,2
582	2,8	510	2,4	460	2,2	165	0,8	291	1,2	243	1,8	71	0,5
.	.	1417	3,7	865	2,3	438	1,1	479	1,1	378	1,4	188	0,7
275*)	2,8*)	134*)	1,3*)	187	1,1	63	0,4	108	0,5	71	0,7	65	0,4
.	.	5176	4,0	3505	2,5	552	0,4	281	0,2	226	0,3	152	0,2
.	.	.	.	3112	4,0	1695	2,2	580	0,7	540	0,8	55	0,4
.	.	2169	3,7	1819	3,1	1063	1,1	308	0,4	205	0,9	245	0,4
.	.	.	.	393	2,4	68	0,4	213	1,3	165	2,0	74	0,6
.	.	519	3,1	.	.	402	2,4	548	3,3	401	5,3	183	1,6
.	.	.	.	295	2,3	.	.	17	0,1	14	0,2	9	0,1
.	.	.	.	1554	.	935	.	1121	7,0	764	11,6	467	3,8
.	.	.	.	433	4,6	303	3,2	67	0,7	54	0,9	16	0,3
.	.	409	4,3	.	.	.	.	119	1,1	103	1,5	32	0,5
.	.	.	.	290	.	93	.	73	0,4	62	0,6	20	0,3
491	2,8	570	3,2	489	2,7	306	1,4	297	1,4	242	2,1	81	0,6
.	.	.	.	.	.	37	.	37	0,1	33	0,2	7	0,1
.	.	388	0,7	381	0,7	376	0,7	265	0,5	229	0,6	49	0,2
.	.	.	.	.	.	875	2,5	405	1,2	262	1,7	296	1,1
.	.	3194	5,9	.	.	1382	2,1	433	0,8	225	1,5	435	0,7
.	.	22	.	90	.	5	.	64	0,6	32	0,9	43	0,5
.	.	.	.	.	.	859	4,4	914	4,2	681	5,9	565	3,3
.	.	391	2,7	294	2,0	45	0,3	144	0,9	115	1,6	55	0,4
.	.	.	.	332	.	.	.	272	1,7	215	2,2	101	1,1

1) Kleinwohnungen: Wohnungen mit 1–4 Wohnräumen
*) „ „ 1–3 „

Reichswohnungszählung 1918: Kleinwohnungen = Wohnungen mit 1–3 Wohnräumen ohne Küche, von da an Mittel- und Großwohnungen.

Zusammengestellt nach:

Reichsarbeitsblatt, 13.–16. Jahrgang, 1915–1918.

Statistik des Deutschen Reiches, Band 287 (1919, 1920):
Reichswohnungszählung im Mai 1918.

Zeitschrift für Wohnungswesen, 14.–17. Jahrgang, 1915–1918.

Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses, Heft 2:
Kuczynski R.: Wohnungsnot bei Friedensschluß? Berlin 1917, S. 9 ff.

Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Weltkrieg, Genf 1924, S. 360.

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918,
Feig J.: Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. S. 53.

Tabelle 9:

Baugenehmigungen für Neubauten von Wohnhäusern in den einzelnen Halbjahren 1914, 1915, 1916 und 1917.

	1914		1915		1916		1917	
	I	II	I	II	I	II	I	II
Aachen	.	.	.	.	4	3	1	2
Berlin	320	169	126	63	32	34	22	13
Bremen	635	217	73	19	50	23	—	—
Breslau	.	.	.	.	4	2	—	—
Charlottenburg[1]	50	21	8	4	5	2	—	—
Chemnitz	119	25	29	4	1	1	—	—
Cöln	.	.	.	.	13	12	3	3
Crefeld	.	.	.	.	—	1	1	1
Dresden	165	35	23	19	.	.	1	1
Düsseldorf	215	72	18	5	3	11	—	1
Duisburg	.	.	.	.	120	143	1	—
Frankfurt a./M.	.	.	.	.	4	17	6	4
Hannover	129	27	25	6	9	1	—	—
Kiel	46	6	1	3	7	8	5	—
Leipzig	.	.	.	.	7	3	—	—
Lübeck	.	.	.	.	5	3	—	—
Mannheim	.	.	.	.	—	2	—	—
München	135	37	15	20	11	23	17	20
Nürnberg	137	.	13	11	8	5	1	—
Stettin[2]	39	18	4	.	4	—	1	—
Wiesbaden[3]	98	60	.	.	33	26	—	8

[1] einschl. größerer Umbauten [2] einschl. Geschäftshäuser
[3] mit An- und Umbauten

Zusammengestellt nach:

Reichsarbeitsblatt XIII. Jg. 1915, Sonderbeilage Nr. 7, S. 10, XVI. Jg. 1918, Sonderbeilage Nr. 6, S. 6, 14. Sonderheft, 1917, S. 10.

Tabelle 10a u. b:

Wohnungsangebot und voraussichtlicher Wohnungsbedarf nach der Reichswohnungszählung v. Mai 1918.

a) Staaten und Landesteile:

	I	II
Preußen:	— 9961	+38208
Prov. Ostpreußen	— 3341	— 1616
„ Westpreußen	— 2127	— 505
Stadt Berlin	+10569	+13135
Prov. Brandenburg	— 5415	+ 1932
„ Pommern	— 1977	— 308
„ Schlesien	+ 2724	+ 7338
„ Westfalen	— 1466	+ 853
Rheinprovinz	— 1864	+ 7656
Bayern:	— 8502	— 2610
Oberbayern	— 2601	— 1352
Mittelfranken	— 1886	— 966
Oberfranken	— 658	— 59
Pfalz	— 1378	— 372
Sachsen:	+ 8727	+19686
Kreishauptmannschaft Dresden	— 1753	+ 1647
„ Leipzig	+ 1873	+ 4502
„ Chemnitz	+ 2086	+ 4187
Württemberg	+ 851	+ 3386
Baden	— 306	+ 2313
Hessen	— 687	+ 711
Braunschweig	— 1117	— 94
Lübeck	— 611	— 302
Bremen	— 1261	— 486
Hamburg	+ 8924	+11440

[1]